TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 120 - 2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA FRANCESCA SICILIA

PARTI

CREDITORE: GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE: OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Piazza Giuseppe Mazzini N. 9

Tel. 347 3729035 - 089232011

PEC: vincenzo.benvenuto@ordingsa.it

In adempimento dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio/Esperto, autorizzato dal Giudice delegato, Dott.ssa Francesa Sicilia in data 23 Settembre 2023(*Cfr. Allegato 1.1 – Nomina*) nella procedura esecutiva N° 120 - 2023 del Tribunale di Salerno – Terza sezione civile,

promossa nei confronti di OMISSIS, il sottoscritto **Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto**, con domicilio professionale in Salerno alla Piazza Mazzini N. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

Tabelle

Tabella 1 Immobili oggetto dell'esecuzione.

Tabella 2 Divisione in lotti

PREMESSE

Con la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio/Esperto del 23 Settembre 2023 , al sottoscritto

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati

(*Cfr. Allegato 1.1 – Nomina*):

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

8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo ammessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
12. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. , ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma. 5 , del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma.6 della citata L. 47/85 quantifichi, poi le eventuali spese di sanatoria e di condono.*
    Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36d.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 la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si

trovino nelle condizioni previste dall',art. 40 comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 tratta di quota indivisa, fornisca la valutazione della e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*
15. *Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.*

16. *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat) di un planimetria e di riepilogo o* ***descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righi cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizie-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta***. *La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*
17. *Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio delle raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni.*

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

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

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, contestualmente al conferimento incarico del 23 Settembre 2023, lo scrivente ha ricevuto la documentazione riguardante l'esecuzione in oggetto tramite fascicolo telematico, dopo una attività di recupero documentale prima presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno proseguita poi con numerosi accessi presso il Comune di Eboli (SA), ne è conseguito un importante lavoro di tavolo; in data 7 Novembre 2023 si sono svolte le operazioni peritali sui luoghi. Per assicurare una maggiore leggibilità del verbale se ne riporta la trascrizione

(*cfr. Allegato 2.1 - Verbale operazioni peritali*).

Verbale delle operazioni peritali suoi luoghi oggetto dell'esecuzione 15 Giugno 2023

In data 07 Novembre 2023 alle ore 11.36, sono presenti, sui luoghi di questa procedura, oltre allo scrivente CTU Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto e la propria collaboratrice Ing. Roberta Di Pietro:

- *Avv. Raffaele Fiore (Custode) – Avv. Maria Farina (collega)*
- *OMISSIS, (Debitori)*

Durante le operazioni peritali, Il CTU e la propria collaboratrice alla costante presenza delle parti hanno effettuato il rilievo metrico e fotografico delle consistenze pignorate, alle ore 11. 50 si è allontanato l'Avv. .

Verbale chiuso alle ore 12.45

L.C.S.

I beni facenti parte dell'esecuzione Immobiliare

In data 23/09/2023, questo CTU riceveva la Nomina e scaricava tramite il sistema informatico i Documenti dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il giorno 6 Novembre 2023, lo scrivente si estraeva dagli uffici Dell' Agenzia dell'Entrate di Salerno – Ufficio Provinciale Territorio per verificare ed estrarre visure storiche e planimetrie per gli immobili oggetto dell'esecuzione,

Al fine di rispondere ai quesiti posti, gli immobili oggetto dell'esecuzione vengono per chiarezza riportati nelle tabelle che seguono:

Tabella 1 Cespiti Oggetto di Esecuzione

NCEU - Comune di Eboli (SA)			
Foglio	**Particella**	**Sub.**	**Cat.**
52	101	3	A/2
52	101	11	C/2
52	101	12	C/1

La divisione in lotti

Sulla scorta delle documentazioni acquisite, dei sopralluoghi effettuati e sulla scorta di tutte le valutazioni tecnico-economiche fatte dallo scrivente, si procederà con 3 lotti.

Tabella 2 Divisione in Lotti

	NCEU – Comune di Eboli (SA)				
N°bene	**Foglio**	**Particell**	**Sub.**	**Cat.**	**Lotto**
1	**52**	**101**	**3**	**A/2**	**Lotto 1**
2	**52**	**101**	**11**	**C/2**	**Lotto 2**
3	**52**	**101**	**12**	**C/1**	**Lotto 3**

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dal confronto incrociato tra:

- Atto di Pignoramento redatto dall'Avv. Francesco Criscoli, notifica a mani del giorno 23 Maggio 2023
- Trascrizione del Pignoramento NN 25868/20745 del 19 Giugno 2023

Si precisa che:

- la certificazione delle iscrizioni depositata copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;

-l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;

- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore ;

- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento;

In sintesi, la documentazione ipotecaria e catastale in atti relativa ai beni pignorati è completa ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. ed idonea per potere procedere secondo i quesiti successivi.

Risposta Quesito 4)

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

Oggetto di questa Esecuzione immobiliare sono 3 di cespiti nel Comune di Eboli (SA), in Via dei Cioffi n. 114, all'interno di un edificio con struttura a telaio, di 2 piani fuori terra. Il Primo immobile è un Appartamento di circa 159 mq al piano primo, il secondo immobile è un deposito di circa 30 mq al piano terra, il terzo immobile è un locale commerciale di circa 110 mq al piano terra.
Gli immobili insistono sulla Particella 101, riportata al Foglio 52, e vi si accede dalla medesima particella, questa risulta intestata ai terreni ai Sig.ri OMISSIS (Cfr Allegato 6 – Documenti Catastali)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Ufficio Provinciale Territorio, il sottoscritto ha identificato catastalmente le unità immobiliari oggetto del pignoramento nelle configurazioni particellari che seguono:

Comune: Eboli;
Intestatari: OMISSIS CF OMISSIS.
Catasto: Fabbricati;

TAB 3

DATI IDENTIFICATIVI	**DATI DI CLASSAMENTO**

N. Bene	Foglio	Particell	Sub.	Cat.	Classe	Consistenz	Rendita
1	52	101	3	A/2	2	6 Vani	**€ 542,28**
2	52	101	11	C/2	1	27 mq	**€ 23,71**
3	52	101	12	C/1	4	110 mq	**€ 795,34**

La Categoria catastale A, riguarda le categorie ad uso residenziale.

La Categoria Catastale A/2 è destinata alle abitazioni di tipo civile.

La Categoria Catastale C/2 è destinata Magazzini e locali di deposito.

La Categoria Castale C/1 è destinata a Negozi e botteghe.

CONFINI:

Lotto 1

A Nord con corte esterna, a Sud Con Vano scale ed altra unità immobiliare, ad Est con Corte sterna, ad Ovest con Corte Esterna.

Lotto 2

A Nord con vano scale, a Sud con sub 12, ad Est con Corte sterna, ad Ovest con sub 12.

Lotto 3

A Nord con sub 11, ingresso condominiale e corte esterna, a Sud Con corte esterna, ad Est con Corte sterna, ad Ovest con Corte Esterna.

CIRCA EVENTUALI PROCEDURE ESECUTIVE

L'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno, dopo le verifiche consuete, ha comunicato al sottoscritto CTU che non sono presenti altre procedure esecutive in capo agli esecutati oltre la 120/2023. Precedentemente risultavano 2 Procedure in Capo alla Signora OMISSIS, la 551/2012 e la 597/2012 che risultano passate in Archivio.

Quesito 5)

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

Con Atto di acquisto del 31 Maggio 2006, a rogito del Notaio Angela Gammaldi, la Sig.ra OMISSIS acquisiva la piena proprietà, dei cespiti oggetto di questa procedura, Repertorio 44436 Raccolta 6951, trascritto presso la conservatoria di Salerno il 5 Giugno 2006 ai nn. 30690/18374.

(Cfr. Allegato 8.1 – Atto di Provenienza.)

Quesito 6)

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

Per i beni, pignorati per l'intero, al momento non si ravvisano i presupposti per un progetto di divisione.

Quesito 7)

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

Durante le operazioni peritali, l'accesso è stato consentito dalla Sig.ra OMISSIS, che detiene il possesso degli immobili sub. 3 e sub. 11, in merito al sub 12 il giorno dell'accesso, risultava occupato dalla società "Pirozzi Group S.r.l." con sede in Giugliano in

Campania (NA) alla Via San Francesco a Patria n. 78 (C.F. 07129551219) e destinato ad attività commerciale di vendita attrezzature e macchinari per l'agricoltura e giardinaggio, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 31.10.2017, registrato presso l'UT di Vallo della Lucania (SA) sportello di Agropoli (SA) in data 02.11.2017 al n 2709 serie 3T prima scadenza al 05.11.2023, canone contrattuale mensile €. 800,00(Euro ottocento/00)
(Allegato 12.1 Risposta Agenzia delle Entrate Locazioni).

Quesito 8)

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

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo, tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando dei borsini immobiliari. Nel caso in esame sono stati utilizzati i borsini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI).

Lotto 1

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: EBOLI
Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA`CIOFFI- C.DA PAPALEONENORD 20SUD
FRAZIONE S.CECILIA - V.LE - EBURUM-V.TALETE
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico
Destinazione: Residenziale
Abitazioni Civili - Stato conservativo Normale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 2,40 Euro/mq x mese
Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 3,00 Euro/mq x mese
Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 3,60 Euro/mq x mese

Dal listino Ufficiale OMI e dalle Consultazioni con le Agenzie immobiliari che operano in zona, considerata la posizione, dimensioni e lo stato conservativo dell'immobile di questa esecuzione, si è determinato il seguente canone di locazione, i valori espressi si riferiscono ai canoni mensili:

Valore locazione: Euro 500,00 mensili

Lotto 2

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: EBOLI
Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA`CIOFFI- C.DA PAPALEONENORD 20SUD
FRAZIONE S.CECILIA - V.LE - EBURUM-V.TALETE
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico
Destinazione: Residenziale
Locale commerciale - Stato conservativo Normale – non è presente l'indicazione deposito
Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 3,80 Euro/mq x mese
Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 4,65 Euro/mq x mese
Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 5,50 Euro/mq x mese

Dal listino Ufficiale OMI e dalle Consultazioni con le Agenzie immobiliari che operano in zona, considerata la posizione, dimensioni e lo stato conservativo dell'immobile di questa esecuzione, si è determinato il seguente canone di locazione, i valori espressi si riferiscono ai canoni mensili:

Valore locazione: Euro 100,00 mensili

Lotto 3

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA`CIOFFI- C.DA PAPALEONENORD 20SUD
FRAZIONE S.CECILIA - V.LE - EBURUM-V.TALETE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico

Destinazione: Residenziale

Locale commerciale - Stato conservativo Normale –

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 3,80 Euro/mq x mese

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 4,65 Euro/mq x mese

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 5,50 Euro/mq x mese

Dal listino Ufficiale OMI e dalle Consultazioni con le Agenzie immobiliari che operano in zona, considerata la posizione, dimensioni e lo stato conservativo dell'immobile di questa esecuzione, si è determinato il seguente canone di locazione, i valori espressi si riferiscono ai canoni mensili:

Valore locazione: Euro 700,00 mensili

Quesito 9)

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

In Merito Alle Ispezioni effettuate LA Sig.ra OMISSIS

Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia
L'Ufficiale d'Anagrafe visti gli atti certifica che nell'Anagrafe della popolazione
residente
la famiglia di : **OMISSIS**
con abitazione in **VIALE DEI CIOFFI, 44,** risulta così composta:

Reg. a EBOLI al N.533 P.I anno 1966
residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA
OMISSIS

residente in questo Comune dal 02/05/1988 - Cittadinanza: ITALIANA

residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA

residente in questo Comune dalla nascita - Cittadinanza: ITALIANA
EBOLI 2 Ottobre 2023
(Cfr. All. 10.1 – Stato di Famiglia OMISSIS).

In Merito All'estratto Di matrimonio:
Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di CASTENEDOLO PROVINCIA DI BRESCIA

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1988 Numero 2 Parte I Serie Ufficio 1

certifica che

il ventisette febbraio millenovecentottantotto
alle ore 00 e minuti 00
nel Comune di CASTENEDOLO (BS)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[redacted]	[redacted]

ANNOTAZIONI

Con atto in data 08-04-2003 a rogito del notaio DR. LUCIO MAZZARELLA del distretto notarile di SALERNO, NOCERA INFERIORE gli sposi DI DONATO GIULIO E DANCELLISABRINA hanno scelto il regime della separazione dei beni
Data annotazione 12-05-2003

il

(Cfr. All. 10.1 – Estratto di Matrimonio).

Quesito 10)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali 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;

Da quanto appreso per le vie brevi, non risultano debiti condominiali.

Formalità gravanti sul Bene oggetto dell'esecuzione:

LOTTO 1
Comune di EBOLI (SA)
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 3 - Ispezione del 19/12/2024

1.TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 10450 Registro Generale 14551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 777/1992 del 15/03/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3295 Registro Generale 28531
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 734 del 1993

3. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 28532
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26977 del 1993

4. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3297 Registro Generale 28533
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 457 del 1989

5. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3298 Registro Generale 28534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1675 del 1990

6. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3299 Registro Generale 28535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12439 del 1990

7. TRASCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 18374 Registro Generale 30690
Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 44436/6951 del 31/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 8825 Registro Generale 30691
Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 44437 del 31/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 3206 Registro Generale 27640
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4139/2009 del 29/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 32976 Registro Generale 42374

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI SALERNO SEZ. DI EBOLI Repertorio 3140/2012 del 08/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 21/11/2012 - Registro Particolare 35038 Registro Generale 46083
Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIB. SA SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2638 del 25/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 11 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 3
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 12 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Quesito 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;

ONERI DI CANCELLAZIONE					
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Imposta ipotecaria con valori ≤ € 40.000,00	Imposta ipotecaria con valori ≥ € 40.000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali; sentenza dichiarativa di fallimento)		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

LOTTO 1
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 3 - Ispezione del 19/12/2024

8. ISCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 8825 Registro Generale 30691
Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 44437 del 31/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 35 (di cui: € 35 per tassa ipotecaria)

9. ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 3206 Registro Generale 27640
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4139/2009 del 29/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 639 (di cui: € 545 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

10. TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 32976 Registro Generale 42374
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI SALERNO SEZ. DI EBOLI Repertorio

3140/2012 del 08/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

11. TRASCRIZIONE del 21/11/2012 - Registro Particolare 35038 Registro Generale 46083
Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIB. SA SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2638 del 25/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

12. TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

LOTTO 2
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 11 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

LOTTO 3
Tipo Catasto Fabbricati

Foglio 52 – Particella 101 Sub 12 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

Quesito 12)

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

Dall'accesso effettuato in data 13/04/2023 presso l'Agenzia dell'Entrate di Salerno divisione Provinciale Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione:

Visura per soggetto:

- SIG.RA OMISSIS nata il 02/07/1968 in BRESCIA
  C.F. OMISSIS

Visura Storica Fabbricati, Planimetria, Estratto di mappa

- CF Comune di Eboli Foglio 52, Particella 101, Sub. 3,11,12

Visura Storica Terreni Foglio 52, Particella 101

(*Cfr. Allegato 6.1 – Doc. Catastale*).

Dall'ultimo accesso effettuato in data 19/12/2024 , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari, sono state effettuate le ispezioni ipotecarie.

(*Cfr. Allegato 7.1 – Visure Ipotecarie*).

- **Ispezioni ipotecarie :**

LOTTO 1
Comune di EBOLI (SA)
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 3 - Ispezione del 19/12/2024

1.TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 10450 Registro Generale 14551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 777/1992 del 15/03/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3295 Registro Generale 28531
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 734 del 1993

3. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 28532
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26977 del 1993

4. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3297 Registro Generale 28533
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 457 del 1989

5. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3298 Registro Generale 28534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1675 del 1990

6. ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3299 Registro Generale 28535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12439 del 1990

7. TRASCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 18374 Registro Generale 30690
Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 44436/6951 del 31/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 8825 Registro Generale 30691
Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 44437 del 31/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 3206 Registro Generale 27640
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4139/2009 del 29/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 32976 Registro Generale 42374
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI SALERNO SEZ. DI EBOLI Repertorio 3140/2012 del 08/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 21/11/2012 - Registro Particolare 35038 Registro Generale 46083
Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIB. SA SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2638 del 25/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale

25868
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 11 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 3
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 12 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Quesito 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, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. , ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma.6 della citata L. 47/85 quantifichi, poi le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall',art. 40 comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Lo Scrivente dopo aver effettuato a mezzo pec, regolare domanda di Accesso agli Atti ha Visionato una notevole mole di documenti presso il Comune di Eboli (SA), al fine di reperire i titoli delle consistenze pignorate.
L'Ufficio tecnico del Comune interpellato è riuscito a risalire soltanto ad una CILA per la divisione del locale al piano Terra a firma dell'Ing. Agostino Napoli, redatta il 22 Novembre 2017, dove però vengono richiamati i titoli originari "*Concessione Edilizia Prot.N.14189/81 del 10/10/1985 e successiva Concessione Edilizia in variante Prot.n.18675 del 28/11/1988",* la Pratica redatta dall'Ing. Agostino Napoli risulta quindi essere l'unico titolo che il Comune di Eboli, dopo una lunga ricerca è riuscito a reperire, rispetto a questa gli immobili dei Lotti 2 e 3, in merio al Lotto 3 questo risulta essere sostanzialmente conforme alla Cila depositata, mentre il Lotto 2 presenta una distribuzione interna diversa, non funzionale all'uso deposito, con la presenza di 2 bagni, uno dei quali accessibile solo dall'esterno dell'edificio dove è stata ricavata un'apertura sulla tompagnatura perimetrale, al fine di ripristinare lo stato assentito, si dovranno rimuovere le divisioni realizzate e chiudere l'apertura sulla muratura perimetrale, lo scrivente calcola i costi per i suddetti lavori di ripristino in questa fase vengono stimati cautelativamente in Euro 4.000,00 Omnicomprensivi.
(*Cfr. Allegato 9.1- Titoli Abilitativi; Cfr Allegato 9.2 Risposta sui Titoli Comune di Eboli).*
In merito al Lotto 1 non essendo presente il Titolo presso gli Archivi Comunali, dove i tecnici hanno dichiarato al CTU di essere in grande difficoltà per la mancanza di personale, lo scrivente ha verificato la conformità in base alla prima planimetria catastale in atti, riscontrando alcune difformità interne e la presenza di un infisso che chiude il terrazzo. Di fatto andrà presentata una Cila in Sanatoria (Cila Tariva), per la nuova distribuzione interna, mentre dovranno essere rimossi gli infissi in alluminio sulla terrazza. I costi per sanare le difformità e per rimuovere gli infissi, sono stimati

dallo scrivente, cautelativamente, in questa fase in Euro 5.000,00 Omnicomprensivi.

Riguardo l'Agibilità, non è presente nessun documento in merito negli atti ricevuti.

Riguardo la Destinazione Urbanistica tutti i lotti si trovano in zona omogenea B – "*agglomerati urbani recenti" (Cfr Allegato 9.3 – Destinazione Urbanistica).*

Quesito 14)

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute,
la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Per la stima dei beni, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio di più logica applicazione è di tipo sintetico per comparazione: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di stima.
Per la stima degli immobili in oggetto si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, della rifinitura interna, di tutte le caratteristiche descritte, della consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione.
Per l'analisi dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati forniti, dalle Agenzie Immobiliari che operano in

Zona, dati che verranno opportunamente mediati con i Valori al mq tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio e con i valori al mq tratti da "Quotazioni Metroquadro" listino Ufficiale dei Valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia (F.I.M.A.A.-FIAIP), questo al fine di

Bilanciare con dati statistici raccolti su larga scala i valori precedentemente sviluppati.

LOTTO 1

Dalle consultazioni con Agenzie Immobiliari che Operano in Zona:

Dalle Consultazioni con le Agenzie Immobiliari che operano in Zona, in base ai prezzi di Vendita per Immobili con caratteristiche simili, si sono riscontrati Valori al Mq che vanno da circa Euro 800,00 euro al mq a circa 1.300,00 Euro al mq

Dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA`CIOFFI- C.DA PAPALEONENORD 20SUD
FRAZIONE S.CECILIA - V.LE - EBURUM-V.TALETE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili - Stato conservativo Normale

Valore Minimo Euro/mq: Euro 870,00

Valore Medio Euro/mq : Euro 1.035,00

Valore Massimo Euro/mq: Euro 1200,00

Da "QUOTAZIONI METROQUADRO" – F.I.M.A.A. -FIAIP

Listino Ufficiale : Giugno 2023 – Periodo rilevazione GEN/MAG 2023

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: SUBURBANA

Tipologia: Abitazioni civili

Valore Euro/mq: Euro 900,00

Per Ottenere il Valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto Valore di Vendita (Vv), possiamo prendere la somma opportunamente mediata tra:il valore medio al mq tratto dalle Consultazioni Con le Agenzie Immobiliari che Operano in Zona (VmA), il Valore medio al mq tratto dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (VmO) ed il Valore per le Abitazioni Civili del Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno "Quotazioni Metroquadro" F.I.M.A.A. – FIAIP (VacL);

Vv = (VmA+VmO+VacL)/3 = (1050,00 +1035,00 + 900,00)/3 =

995,00 Euro/mq

Superfice Commerciale Riscontrata: MQ 154,00

Rispetto agli Immobili precedentemente presi in Esame, verranno attribuiti all' immobile pignorato una serie di coefficienti al fine di avere un valore il più esatto possibile.

$V_C = V_{mq}$ x Sup. Comm. = 995,00 x 154,00 = € 153.230,00

Al fine di ottenere un valore dell'immobile che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, al valore ottenuto verranno applicati i seguenti coefficienti

Stato di Conservazione : 0.90

Ubicazione: 1.00

Dimensioni: 1.00

Esposizione: 1.00

VALORE DEL LOTTO 1:

EURO 137.907,00 VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Per ottenere il prezzo Base D'asta:

Vengono in primo luogo sottratte le spese per sanare le eventuali Difformità, VL – SD = VLS; Dove VL è il Valore del Lotto Unico, SD è la spesa per sanare le difformità e VLS è il Valore del lotto "sanato" dalle difformità.

VL= Euro 137.907,00

SD= Euro 5.000,00

Euro 137.907,00 - Euro 5.000,00 = Euro 132.907,00

VLS = Euro 132.907,00

Per ottenere il Prezzo Base D'asta (PBA) a detta cifra (VLS) verrà poi sottratto un 5%

per eventuali vizi occulti;

PBA= Euro 126.261,65

Arrotondato = Euro 126.000,00

PREZZO DEL LOTTO 1 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 126.000,00

LOTTO 2

Dalle consultazioni con Agenzie Immobiliari che Operano in Zona:

Dalle Consultazioni con le Agenzie Immobiliari che operano in Zona, in base ai

prezzi di Vendita per Immobili con caratteristiche simili, si sono riscontrati Valori al Mq che vanno da circa Euro 400,00 euro al mq a circa 550,00 Euro al mq

Da borsinoimmobiliare.it

Non essendo presente un'indicazione per le quotazioni Omi dei magazzini-depositi, in questa zona, al fine di mantenere 3 parametri comparativi, viene utilizzata la quotazione di Borsinoimmobilire.it

Risultato interrogazione del 20 Dicembre 2024

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Via Dei Cioffi

Destinazione: Magazzini

Valore Minimo Euro/mq: Euro 204,00

Valore Medio Euro/mq : Euro 286,00

Valore Massimo Euro/mq: Euro 367,00

Da "QUOTAZIONI METROQUADRO" – F.I.M.A.A. -FIAIP

Listino Ufficiale : Giugno 2023 – Periodo rilevazione GEN/MAG 2023

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: SUBURBANA

Tipologia: Deposito

Valore Euro/mq: Euro 500,00

Per Ottenere il Valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto Valore di Vendita (Vv), possiamo prendere la somma opportunamente mediata tra:il valore medio al mq tratto dalle Consultazioni Con le Agenzie Immobiliari che Operano in Zona (VmA), il Valore medio al mq tratto da Brsinoimmobiliare.it (VmB) ed il Valore per i depositi del Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno "Quotazioni Metroquadro" F.I.M.A.A. – FIAIP (VacL);

Vv = (VmA+VmB+VacL)/3 = (475,00 +286,00 + 500,00)/3 =

420,00 Euro/mq

Superfice Commerciale Riscontrata: MQ 27,00

$V_C = V_{mq}$ x Sup. Comm. = 420,00 x 27,00 = € 11.340,00

Per ottenere il prezzo Base D'asta:

Vengono in primo luogo sottratte le spese per sanare le eventuali Difformità, VL – SD = VLS; Dove VL è il Valore del Lotto Unico, SD è la spesa per sanare le difformità e VLS è il Valore del lotto "sanato" dalle difformità.

VL= Euro 11.340,00

SD= Euro 4.000,00

Euro 11.340,00 - Euro 4.000,00 = Euro 7.340,00

VLS = Euro 7.340,00

Per ottenere il Prezzo Base D'asta (PBA) a detta cifra (VLS) verrà poi sottratto un 5%

per eventuali vizi occulti;

PBA= Euro 6.973,00

Arrotondato = Euro 6.900,00

PREZZO DEL LOTTO 2 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 6.900,00

LOTTO 3

Dalle consultazioni con Agenzie Immobiliari che Operano in Zona:

Dalle Consultazioni con le Agenzie Immobiliari che operano in Zona, in base ai

prezzi di Vendita per Immobili con caratteristiche simili, si sono riscontrati Valori al Mq che vanno da circa Euro 700,00 euro al mq a circa 1.300,00 Euro al mq

Dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA`CIOFFI- C.DA PAPALEONENORD 20SUD
FRAZIONE S.CECILIA - V.LE - EBURUM-V.TALETE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico

Destinazione: Residenziale

Negozi - Stato conservativo Normale

Valore Minimo Euro/mq: Euro 690,00

Valore Medio Euro/mq : Euro 895,00

Valore Massimo Euro/mq: Euro 1.100,00

Da “QUOTAZIONI METROQUADRO” – F.I.M.A.A. -FIAIP

Listino Ufficiale : Giugno 2023 – Periodo rilevazione GEN/MAG 2023

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: SUBURBANA

Tipologia: Negozi

Valore Euro/mq: Euro 850,00

Per Ottenere il Valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto Valore di Vendita (Vv), possiamo prendere la somma opportunamente mediata tra:il valore medio al mq tratto dalle Consultazioni Con le Agenzie Immobiliari che Operano in Zona (VmA), il Valore medio al mq tratto dall’ Osservatorio del Mercato Immobiliare (VmO) ed il Valore per le Abitazioni Civili del Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno “Quotazioni Metroquadro” F.I.M.A.A. – FIAIP (VacL);

Vv = (VmA+VmO+VacL)/3 = (1000,00 +895,00 + 850,00)/3 =

915,00 Euro/mq

Superfice Commerciale Riscontrata: MQ 110,00

Rispetto agli Immobili precedentemente presi in Esame, verranno attribuiti all’ immobile pignorato una serie di coefficienti al fine di avere un valore il più esatto possibile.

$V_C = V_{mq}$ x Sup. Comm. = 915,00 x 110,00 = € 100.650,00

Al fine di ottenere un valore dell'immobile che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, al valore ottenuto verranno applicati i seguenti coefficienti

Stato di Conservazione : 1.00

Ubicazione: 1.00

Dimensioni: 1.00

Esposizione: 1.00

VALORE DEL LOTTO 2:

EURO 100.650,00 VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Per ottenere il prezzo Base D'asta:

Per ottenere il Prezzo Base D'asta (PBA) a detta cifra (VLS) verrà sottratto un 5%

per eventuali vizi occulti;

PBA= Euro 95.617,50

Arrotondato = Euro 95.000,00

PREZZO DEL LOTTO 3 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 95.000,00

Quesito 15)

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

Lotto 1

L' immobile pignorato non si presenta libero da cose, sono presenti per quanto

numerosi arredi, da indagini di mercato e dalle ispezioni dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo dello sgombero dell'immobile pignorato in Euro 1.000,00;
Per il valore dei beni all'interno dell'attività, da indagini sommarie si può ipotizzare un valore di circa 10.000,00.
Lotto 2
L' immobile pignorato non si presenta libero da cose, gli oggetti presenti non hanno di fatto nessun valore e per lo sgombro è possibile ipotizzare un costo di circa 500,00 Euro.

Lotto 1
L' immobile pignorato non si presenta libero da cose, sono presenti per quanto numerosi scaffali ed attrezzature dell' attività commerciale, da indagini di mercato e dalle ispezioni dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo dello sgombero dell'immobile pignorato in Euro 2.000,00;
Per il valore dei beni all'interno dell'attività, da indagini sommarie si può ipotizzare un valore di circa 20.000,00.

Quesito 16)

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

le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizie-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in 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.

Come indicato il quesito in Oggetto è depositato in un allegato separato

Quesito 17)

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio delle raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni.

L' Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Il repertorio fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione (Allegato 5).

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e, nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno 02/01/2025

L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Elenco Allegati:

Allegato1 : Nomina

1.1 Nomina

Allegato 2: Operazioni Peritali

2.1 Verbale Operazioni Peritali

Allegato 3: Richieste-Comunicazioni

3.1 Richiesta titoli

3.2 Richiesta Provenienza

3.3 Richiesta Anagrafe

3.5 Richiesta Locazioni

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Elaborati Grafici

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5 Doc. Fotografica

Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Doc.Catastale

Allegato 7: Ispezioni Ipotecarie

7.1 Ispezioni Ipotecarie

Allegato 8: Titolo di Proprietà

8.1 Atto di Provenienza

Allegato 9: Titoli abilitativi

9.1 Titoli Abilitativi

9.2 Risposta Comune Titoli

9.3 Destinazione Urbanistica

Allegato 10: Certificati

10.1 Certificati Anagrafe(Stato di Famiglia, Residenza, Estratto di Matrimonio)

Allegato 11: Verifica Locazione

11.1 Risposta Locazioni