



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Ill.ma Dott.ssa ENZA FARACCHIO*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE CON OMISSI AI QUESITI DEL
MANDATO G.E.

1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 49/2020

(Udienza G.E. 07.11.2023)

- **PARTE RICORRENTE:**
OMISSIS

- **CONTROPARTE (Debitori eseguiti):**
OMISSIS

OMISSIS

18.09.2023



Sommario

PREMESSA..... 6

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO 7

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO..... 8

Quesiti 1-2-3:..... 8

1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”..... 8

2. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”..... 8

3. “Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.” 8

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. 12

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..... 31

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’ 34

Quesito 7: ‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso



civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'..... 35

Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.' 36

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'. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCOVRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE). 40

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)'. 42

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni' 44

Quesito 12: 'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato' 47



Quesito 13: *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria' 49*

Quesito 14: *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, LOTTO UNICO 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.' 54*

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": 60*

Quesito 16: *Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per*



ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'..... 61

Quesito 17: *‘Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni’ 64*

Quesito 18 *“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.” 65*

Quesito 19 *“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.” 65*

CONGEDO C.T.U. 66

APPENDICE 67



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 49/2020

(Udienza G.E. 07.11.2023)

6

Esecuzione promossa da:

OMISSIS

c/o

OMISSIS

OMISSIS

PREMESSA

Il sottoscritto *C.T.U. Ing. Natascia Sabatino*, a seguito della **Nomina di Esperto in data del 06.06.2023 a firma dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa ENZA FARACCHIO**, e del **verbale di accettazione di incarico di stima del 07.06.2023** (*cfr. All.ti 1c, e Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E. contenuti nel Verbale di accettazione incarico di stima (*cfr. All.to 2b*) e Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili (*cfr. All.to 2c*).

Segue Individuazione Lotto unico:→



INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

Analizzata la **Documentazione Ipotecaria**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°49/2020 e di stima** con il nome di (**LOTTO UNICO**):

7

LOTTO UNICO (E.I. 49/2020):

ABITAZIONE CON PERTINENZE, il tutto distribuito su **due livelli di Piano terra e Piano seminterrato, con autorimessa al piano seminterrato contigua alla zona giorno dell'appartamento e all'attualità fruita come vano deposito**, il tutto ubicato in parco residenziale condominiale (*Parco Alfano*) nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE, alla Via Roscigno, civico 7, zona suburbana del centro capoluogo. L'**abitazione** è distribuita tra *piano terra – zona notte* e *piano seminterrato – zona giorno*, per una consistenza utile complessiva di **circa 81,37 mq**. Il cespite rientra in un complesso condominiale di cinque fabbricati multipiano complessivi, con lo stesso che impegna il livello di piano terra e piano seminterrato. Tale lotto ricade, in particolare, nel *fabbricato condominiale 'C' Interno 2* di PARCO ALFANO. Completano il Lotto unico, **giardino e corte pertinenziale esclusiva**, in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde, sfalsata sui due livelli di piano terra e piano seminterrato, per una superficie utile esterna complessiva di **circa 220 mq**, con accesso pedonale esclusivo protetto da cancello metallico da viale comune Sub. 1, Bene comune non censibile, ed accesso carrabile al livello seminterrato a mezzo rampa veicolare condivisa Sub. 28, anch'essa Bene comune non censibile, che adduce direttamente senza altri diaframmi alla saracinesca dei locali al piano seminterrato. La corte presenta recinzione con siepi e piante ornamentali con effetti anti introspezzivi, seppure il cespite non ricalchi perfettamente le caratteristiche di abitazione unifamiliare, essendo calato in un contesto condominiale. L'intero Parco Alfano risulta protetto in corrispondenza della via Roscigno, da cancello pedonale e carrabile a due battenti.

DATI CATASTALI ATTUALI:

- ✓ **ABITAZIONE** Piano T-S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, **Sub. 30**, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 110 mq, Rendita 426,08 €;
- ✓ **AUTORIMESSA** Piano S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, **Sub. 36**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita 52,68 €;

Valore a base d'asta LOTTO UNICO: 162.000,00 €
(diconsi: Euro Centosessantaduemila/00)

Note CTU su descrizione ed individuazione LOTTO UNICO:

Il sottoscritto CTU ha configurato un LOTTO UNICO, costituito da Abitazione su due livelli Sub. 30 ed Autorimessa Sub. 36, in quanto, pur essendo censiti sotto due distinti identificativi catastali, la stessa autorimessa ha carattere di pertinenza, oltre che intercomunicante con la parte dell'Abitazione al livello seminterrato, e tuttavia, all'attualità, con diversa destinazione d'uso. Nel Lotto unico sono chiaramente ricompresi anche i diritti comuni sul Subalterno 1 – viale comune di accesso al Parco Alfano, e sul Subalterno 28 – rampa di accesso condivisa al livello seminterrato.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITI 1-2-3:

1. “SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO ESCLUSIVAMENTE IN BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL’ARTICOLO 567 COD. PROC. CIV. È NECESSARIA E, TUTTAVIA, MANCA IN ATTI O È INIDONEA, RIFERISCA L’ESPERTO DI TALE ASSENZA O INIDONEITÀ E RESTITUISCA GLI ATTI SENZA ALTRA ATTIVITÀ, MA DOPO IL TERMINE DA LUI FISSATO PER LA PROSECUZIONE DELLE OPERAZIONI”.

2. “SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO ESCLUSIVAMENTE IN BENI PER I QUALI LA DETTA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA E IDONEA, PROCEDA SECONDO I QUESITI DA 4 A 12”.

3. “SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO SIA IN BENI PER I QUALI LA DETTA DOCUMENTAZIONE È NECESSARIA E TUTTAVIA, MANCA O È INIDONEA, SIA IN BENI PER I QUALI LA DETTA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA, PROCEDA L’ESPERTO A REDIGERE, IN VIA PRELIMINARE, UNA DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEI BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE È MANCANTE E/O INIDONEA (DESCRIZIONE DA ACCLUDERE A GUISA DI INTRODUZIONE ALLA RELAZIONE INDISPOSTA AGLI ALTRI QUESITI) E PROCEDA, LIMITATAMENTE AGLI ALTRI BENI SECONDO I QUESITI POSTIGLI DA 4 A 12.”

Dall’Analisi della Certificazione notarile agli Atti del Procedimento, documentazione prevista dall’ *ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dal D.L. 83/2015 convertito nella Legge 132/2015), (cfr. All.ti 3 del Volume allegati CTU),*

e per confronto con

La trascrizione dell’Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il **20.02.2020** ai numeri **R.G. 6481** ed **R.P. 5127** (*cfr. All.ti 2a, nonché Atti del Procedimento*), a favore di **OMISSIS** (*Creditore procedente rappresentato da OMISSIS – poi scisso in OMISSIS attuale procedente e cessionario del credito*) contro **OMISSIS O e OMISSIS** (*Debitori esecutati entrambi per quota ½ ciascuno*), per il diritto di proprietà dei beni oggetto di esecuzione forzata, Appartamento Sub. 30 ed Autorimessa Sub. 36, ubicati in San Mango Piemonte, Via Roscigno, n. 7 Parco Alfano

e vagliate altresì:

- La Nota di iscrizione a ruolo con indicazione dei soggetti e degli immobili (*cfr. All.2b*), promossa da **OMISSIS**, procuratrice di **OMISSIS** (*Creditore pignorante poi scisso in OMISSIS - attuale procedente*);
- L’Istanza di vendita con richiesta di vendita dei beni pignorati (*cfr. All.2c*);

relativamente ai cespiti sotto individuati:



LOTTO UNICO (E.I. 49/2020): ABITAZIONE CON PERTINENZE, il tutto distribuito su **due livelli di Piano terra e Piano seminterrato, con autorimessa al piano seminterrato contigua alla zona giorno dell'appartamento e all'attualità fruita come vano deposito**, il tutto ubicato in parco residenziale condominiale (*Parco Alfano*) nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE, alla Via Roscigno, civico 7, zona suburbana del centro capoluogo. L'abitazione è distribuita tra *piano terra – zona notte e piano seminterrato – zona giorno*, per una consistenza utile complessiva di **circa 81,37 mq**. Il cespite rientra in un complesso condominiale di cinque fabbricati multipiano complessivi, con lo stesso che impegna il livello di piano terra e piano seminterrato. Tale lotto ricade, in particolare, nel *fabbricato condominiale 'C' Interno 2* di PARCO ALFANO. Completano il Lotto unico, giardino e corte pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde, sfalsata sui due livelli di piano terra e piano seminterrato, per una superficie utile esterna complessiva di **circa 220 mq**, con accesso pedonale esclusivo protetto da cancello metallico da viale comune Sub. 1, Bene comune non censibile, ed accesso carrabile al livello seminterrato a mezzo rampa veicolare condivisa Sub. 28, anch'essa Bene comune non censibile, che adduce direttamente senza altri diaframmi alla saracinesca dei locali al piano seminterrato. La corte presenta recinzione con siepi e piante ornamentali con effetti anti introspettivi, seppure il cespite non ricalchi perfettamente le caratteristiche di abitazione unifamiliare, essendo calato in un contesto condominiale. L'intero Parco Alfano risulta protetto in corrispondenza della via Roscigno, da cancello pedonale e carrabile a due battenti.

DATI CATASTALI ATTUALI:

- ✓ **ABITAZIONE** Piano T-S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, **Sub. 30**, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 110 mq, Rendita 426,08 €;
- ✓ **AUTORIMESSA** Piano S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, **Sub. 36**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita 52,68 €;

si deduce che

la documentazione stessa, relativa ai **LOTTO UNICO** come sopra individuato, **è sostanzialmente completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Allegati 1b e 1c*).

Si rilevano, semplicemente, per completezza di informazione, i seguenti aspetti:

- ✓ sussiste una fruizione di fatto a deposito dell'Autorimessa Sub. 36 (Censita in categoria C/6), e tuttavia con **accesso originario carrabile, invece, di fatto ristretto a varco pedonale con tramezzatura realizzata a tergo dell'autorimessa**: tale circostanza, illustrata dettagliatamente al successivo Quesito 4, *non risulta in ogni caso ostativa alla vendita, potendo di fatto agevolmente l'Acquirente, ri-adibirla a garage, ripristinando il varco originario come da planimetria catastale*;
- ✓ *quand'anche non esplicitamente riportato nella sezione 'D' della trascrizione del pignoramento, dalla lettura dell'atto di pignoramento, si evince, a pagina 3, l'esplicita dicitura secondo cui lo stesso pignoramento sia esteso ad ogni accessione e pertinenza (cfr Allegati 2a1 e 2a2), come peraltro, era indicato anche nel titolo di proprietà principale (Atto di Compravendita per Notar **OMISSIS**: cfr Allegato 3b). Tuttavia, lo stato dei luoghi denota*



un chiaro contesto condominiale in cui **il pignoramento si intende esteso anche ai beni comuni non censibili, ovvero ai Subalterni, Sub. 1** (viale di accesso comune all'intero parco residenziale) **e Sub. 28** (rampa carrabile di accesso comune ai locali seminterrati, tra cui il Sub. 36 esecutato);

- ✓ per quanto concerne il **regime patrimoniale dei debitori**, da un'attenta lettura, è emerso che, sia nel titolo di proprietà principale (Atto di compravendita per Notar **OMISSIS** cfr Allegato 3b), che nella Certificazione notarile sostitutiva per Notar **OMISSIS** (cfr allegato 3a), il regime indicato è quello della **COMUNIONE LEGALE DEI BENI**, mentre dalla lettura dell'estratto di matrimonio (cfr allegato 4a) si evince che **gli esecutati OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 05.07.2003, ab origine in regime di comunione legale dei beni, annotando a margine dello stesso atto in data 07.07.2003 la scelta di REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**.

In ogni modo, il pignoramento aggredisce entrambe le quote di $\frac{1}{2}$ in capo ai due coniugi, e dunque l'interezza del bene, indipendentemente dal regime patrimoniale. Peraltro, l'ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo, pur riportando il regime di comunione legale dei beni, era iscritta su entrambi i subalterni – Sub. 30 e Sub. 36 (Appartamento ed Autorimessa), e contro entrambi i coniugi Sigg.ri **OMISSIS e OMISSIS** su entrambe le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno. (cfr Allegato 6d);

- ✓ il **titolo ipotecario alla base del pignoramento** risulta iscritto in data 19.10.2007 a favore di altro ente bancario diverso dal pignorante: **OMISSIS**. Tuttavia, nel 13.07.2010, il creditore pignorante **OMISSIS** si surrogò ai sensi dell'art. 8 comma 2 d. l. 7/2007 alla **OMISSIS**, come risulta da apposita domanda di annotazione riferita all'ipoteca volontaria originaria (cfr allegati 6d₁ e 6d₂). Di qui il motivo per cui **OMISSIS non costituisce creditore terzo diverso dal pignorante;**

- ✓ oltre al titolo ipotecario alla base del pignoramento, esiste anche **ipoteca fondiaria del 16.07.2004** iscritta da **OMISSIS** contro **OMISSIS** (cfr allegato 6e), e successivamente frazionata il 10.02.2006 con ripercussioni sulle unità immobiliari in NCEU Subb. 30 e 36 (abitazione ed autorimessa). Come risulta dall'Atto per Notaio **OMISSIS** del 07.03.2006, tale frazionamento dell'ipoteca fondiaria è stato oggetto di accollo da parte del dante causa degli attuali esecutati Sig. **OMISSIS** che aveva acquistato i cespiti esecutati dalla **OMISSIS**. Nel titolo di proprietà principale si riferisce (cfr pagina 12 allegato 3b) la circostanza secondo cui parte venditrice si obbligava ad estinguere il mutuo procedendo alla cancellazione della citata ipoteca entro e non oltre il 30.05.2008, ma tale ipoteca, con la relativa annotazione di frazionamento, all'attualità, non risultano cancellate (cfr allegati 3b, 3c, titoli di proprietà confrontati con allegati 6e formalità pregiudizievoli).

Da una prima disamina di Atto di Precetto ed Atto di Pignoramento, non si rinvennero cenni alla primigenia ipoteca volontaria fondiaria del 2004 e frazionamento in quota della stessa del 2006. Resterà facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria invitare una futura Custodia Giudiziale ad altre verifiche e/o nell'incertezza, se ravvisare o meno, facoltà di cancellazioni al momento di un futuro decreto di trasferimento, opportunamente prevedere una estrazione successiva al decorso ultraventennale del luglio 2024 di elenco di formalità pregiudizievoli per verificare l'avvenuto o il non avvenuto rinnovo di tale più



datata formalità pregiudizievole. Tali cautele non impediscono, in ogni caso, l'ordinario prosieguo dell'iter procedurale verso l'udienza di fissazione modalità di vendita;

- ✓ *da un'analisi delle **provenienze**, per come indicate in elenchi formalità e riferite in certificazione notarile sostitutiva, mancherebbero le accettazioni di eredità, relativamente alle ex particelle – aree di sedime dell'attuale intero Parco Alfano condominiale P.lla 472, esclusivamente per le particelle 367 e 369 (afferenti al gruppo particellare soppresso e fuso nell'attuale particella 472). Tuttavia, vi è da rilevare che l'Atto di Compravendita Rep. 3085 del 2003 per Notar **OMISSIS**, con il quale l'**OMISSIS** (Cooperativa, precedente proprietaria, che ha edificato il parco) acquistò dai precedenti comproprietari Eredi **OMISSIS** e **OMISSIS**, ha ormai assunto carattere ultraventennale, essendo stato stipulato in data 09.06.2003 e trascritto ai fini della pubblicità immobiliare in data 16.06.2003, e lo stesso equivale peraltro anche ad accettazione implicita di eredità da parte dei soggetti venditori. Per cui, salvo diversa facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, nemmeno si renderebbero indispensabili formali trascrizioni di Ufficio delle accettazioni di eredità mancanti, adempimenti comunque effettuabili anche in itinere procedurale, seppure, nella fattispecie di cui alla presente E.I. 49/2020, si può prendere atto già di una soddisfacente continuità trascrittiva, tanto più che il sottoscritto CTU ha reperito l'atto di compravendita per notaio Valente del 2003 e le relative trascrizioni depositandole agli atti (cfr gruppo allegati 3).*

Trattasi, in definitiva, di molteplici aspetti, che se attentamente vagliati ed esaminati, costituiscono certamente utili elementi di riflessione ed eventualità di successive verifiche, ma tali da non ostacolare il prosiguo del mandato CTU per come illustrato ai successivi quesiti da 4 a 19.

Segue Quesito 4:→



QUESITO 4: IDENTIFICHI CON PRECISI DATI CATASTALI E CONFINI E DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE L'IMMOBILE PIGNORATO, VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E L'EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO; IN TAL CASO, OVE IN QUESTE ULTIME RISULTI GIÀ ESPLETATA LA RELAZIONE TECNICA, SOSPENDA LE OPERAZIONI PERITALI, RELAZIONANDO COMUNQUE AL G.E.

12

DATI CATASTALI LOTTO UNICO (E.I. 49/2020):

ABITAZIONE CON PERTINENZE, il tutto distribuito su due livelli di Piano terra e Piano seminterrato, con autorimessa al piano seminterrato contigua alla zona giorno dell'appartamento e all'attualità fruita come vano deposito, il tutto ubicato in parco residenziale condominiale (*Parco Alfano*) nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE, alla Via Roscigno, civico 7, zona suburbana del centro capoluogo. L'abitazione è distribuita tra piano terra – zona notte e piano seminterrato – zona giorno, per una consistenza utile complessiva di **circa 81,37 mq**. Il cespite rientra in un complesso condominiale di cinque fabbricati multipiano complessivi, con lo stesso che impegna il livello di piano terra e piano seminterrato. Tale lotto ricade, in particolare, nel *fabbricato condominiale 'C' Interno 2* di PARCO ALFANO. Completano il Lotto unico, giardino e corte pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde, sfalsata sui due livelli di piano terra e piano seminterrato, per una superficie utile esterna complessiva di **circa 220 mq**, con accesso pedonale esclusivo protetto da cancello metallico da viale comune Sub. 1, Bene comune non censibile, ed accesso carrabile al livello seminterrato a mezzo rampa veicolare condivisa Sub. 28, anch'essa Bene comune non censibile, che adduce direttamente senza altri diaframmi alla saracinesca dei locali al piano seminterrato. La corte presenta recinzione con siepi e piante ornamentali con effetti anti introspezzivi, seppure il cespite non ricalchi perfettamente le caratteristiche di abitazione unifamiliare, essendo calato in un contesto condominiale. L'intero Parco Alfano risulta protetto in corrispondenza della via Roscigno, da cancello pedonale e carrabile a due battenti.

DATI CATASTALI ATTUALI:

- ✓ **ABITAZIONE** Piano T-S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, Sub. 30, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 110 mq, Rendita 426,08 €;
- ✓ **AUTORIMESSA** Piano S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, Sub. 36, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita 52,68 €;

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

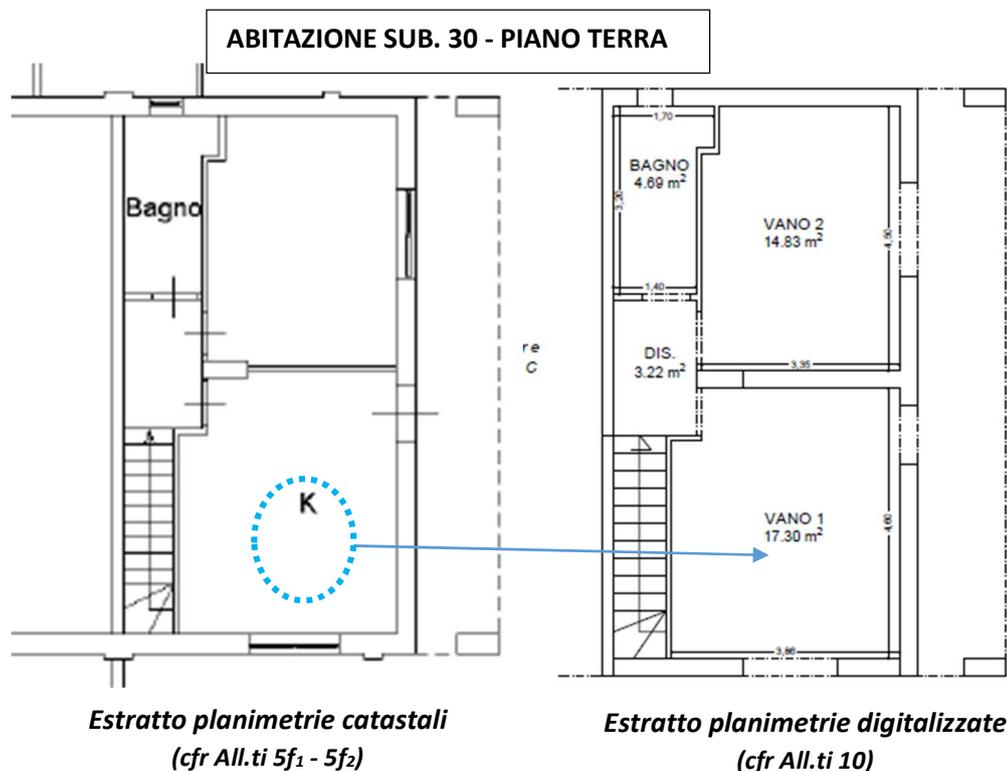
- I **dati catastali** dei cespiti di cui ai LOTTO UNICO (Abitazione P.lla 472 Sub. 30 e Autorimessa P.lla 472 Sub. 36) **coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione** e su tali cespiti **non insistono altri pignoramenti** all'infuori del pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 49/2020.
- Le **visure storiche** riportano come intestatari per il diritto di **proprietà in quota 1/2 in regime di comunione legale di beni i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori**



esecutati). Sul regime patrimoniale, vi è da rimarcare, come già sottolineato nei quesiti precedenti di premessa, che dall'Estratto di matrimonio è emerso come i coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** abbiano scelto in data 07.07.2003 il **regime della separazione legale dei beni**. E inoltre, con *Decreto di omologazione n. cron. 6327/2021 del 13.07.2021 RG n. 6601/2020* è stata omologata la separazione tra i due coniugi. La discrasia trarrebbe comunque origine da quanto dichiarato in atto di compravendita del 2007, ed in ogni caso risultano aggredite le quote di entrambi i coniugi, indipendentemente dal regime patrimoniale.

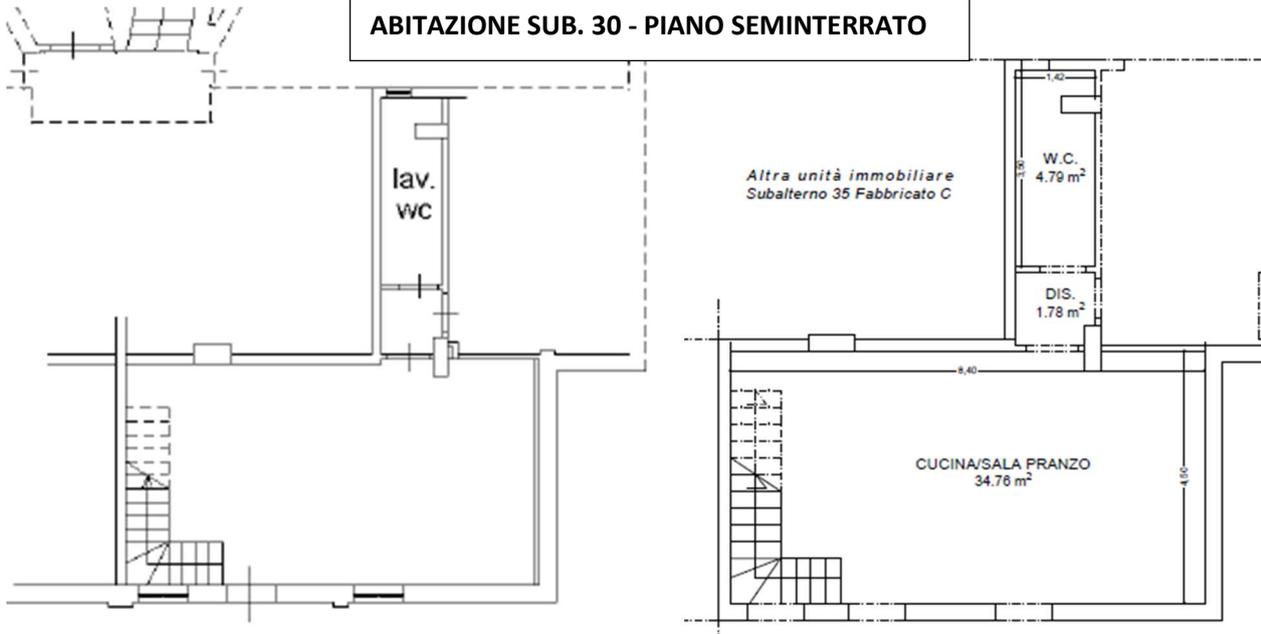
- I fabbricati condominiali P.lla 472 Edifici A, B, C, D e E, (Fabbricato 'C', di ricaduta dei cespiti esecutati) ubicati in Via Roscigno – SAN MANGO PIEMONTE, sono **correttamente indicati in mappa Wegis** ed è **presente elaborato planimetrico completo su diversi fogli e dei diversi livelli, dal quale è possibile agevolmente individuare i confini** dell'unità immobiliare (ABITAZIONE ED AUTORIMESSA, CON AREE PERTINENZIALI ESTERNE), all'esito dell'ispezione diretta dei Luoghi, e per confronti fotografici, orto fotografici e mappali.
- Per quanto concerne le **planimetrie catastali**, si rileva quanto segue:
 1. La **planimetria catastale dell'Abitazione – Sub. 30 Piano terra e Piano seminterrato** risulta **sostanzialmente conforme allo stato di fatto**, tranne che per **una diversa destinazione d'uso del vano cucina, il quale è stato traslato al piano seminterrato**;
 2. L'**autorimessa – Sub. 36 Piano seminterrato** e censita catastalmente come C/6, all'attualità è **fruita di fatto come vano deposito**, con realizzazione di un **tramezzo con varco pedonale**, che si frappone in prossimità della serranda.

Il tutto trova ampia rappresentazione nei grafici di confronto tra planimetrie catastali e digitalizzate dello stato di fatto luoghi, di seguito riportate:



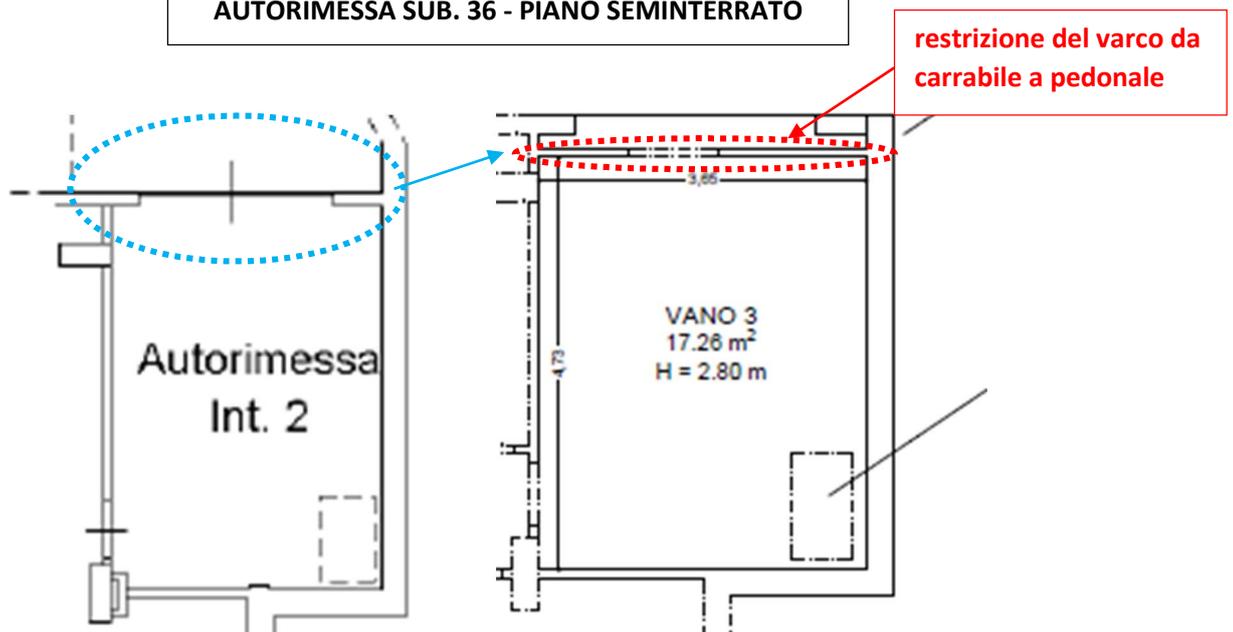


ABITAZIONE SUB. 30 - PIANO SEMINTERRATO



14

AUTORIMESSA SUB. 36 - PIANO SEMINTERRATO



*Estratto planimetrie catastali
(cfr All.ti 5f₁ - 5f₂)*

*Estratto planimetrie digitalizzate
(cfr All.ti 10)*

Le difformità sopra indicate, pur comportando lievi detrazioni nella formazione del valore a base d'asta, non risultano tuttavia ostative alla vendita giudiziaria dell'intero Lotto unico nell'ambito della presente E.I. 49/2020.

Seguono Confini LOTTO UNICO:→



CONFINI LOTTO UNICO

Dalle **planimetrie catastali**, dalla **Mappa Wegis**, dall'**elaborato planimetrico**, nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. *Allegati 5 e 10*), si evince che **il LOTTO UNICO nel complesso** oggetto della presente E.I. 49/2020 costituito da *Abitazione su due livelli Sub. 30* ed *Autorimessa Sub. 36*, è **delimitato e confina nel suo complesso**:

- ✓ a **Nord-Est lato accessi pedonale e carrabile** tramite setti murari al piano seminterrato e giardino pertinenziale al piano terra, con **il Sub. 28 – rampa condivisa di accesso al livello seminterrato - Bene comune non censibile**;
- ✓ a **Nord-Ovest** tramite setti murari, giardino pertinenziale e sue recinzioni con **altre unità immobiliari Subb. 29 e 35 – Fabbricato ‘C’ di proprietà terza non esegutate**;
- ✓ a **Sud-Ovest** tramite affacci, giardino e recinzione con **Via Roscigno, sul fronte opposto agli accessi** (*fronte principale panoramico del Parco Alfano*);
- ✓ a **Sud-Est**, tramite giardino pertinenziale e recinzione, oltre che terrapieno, con **altra unità immobiliare Sub. 19 – Fabbricato ‘D’ di proprietà terza non esegutata**;

15

NOTA CTU SUI CONFINI:

I confini risultino nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, porte di ingresso, recinzioni e affacci balconati, chiaramente rinvenibili sui luoghi ed indicati in Mappe, planimetrie, elaborati planimetrici e nei reperti ortofografici.

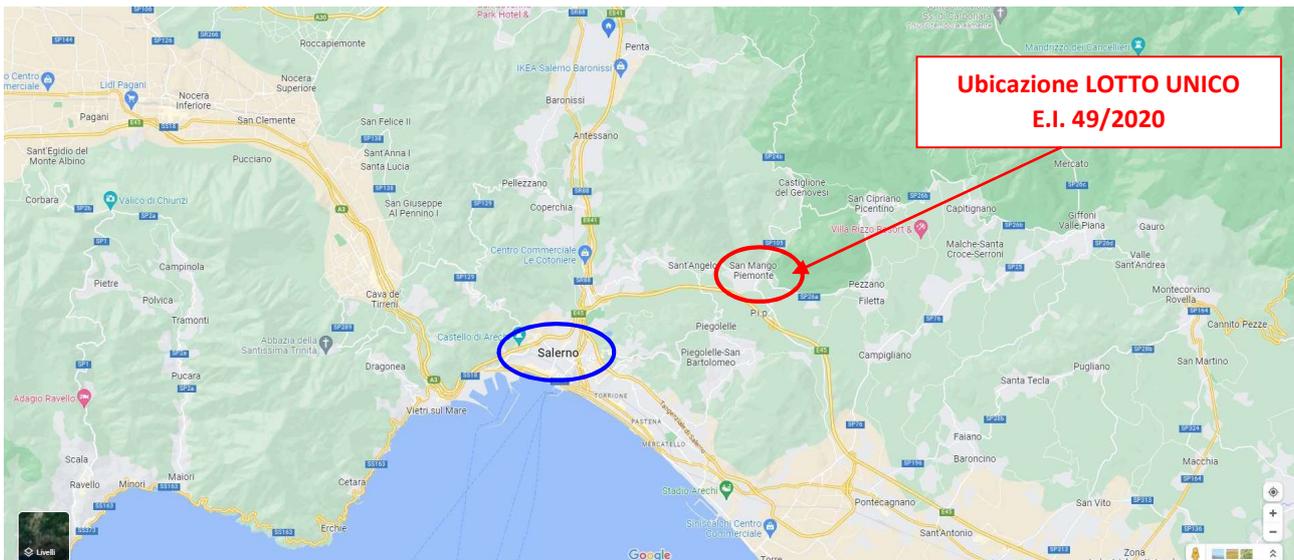
Segue inquadramento territoriale LOTTO UNICO:→



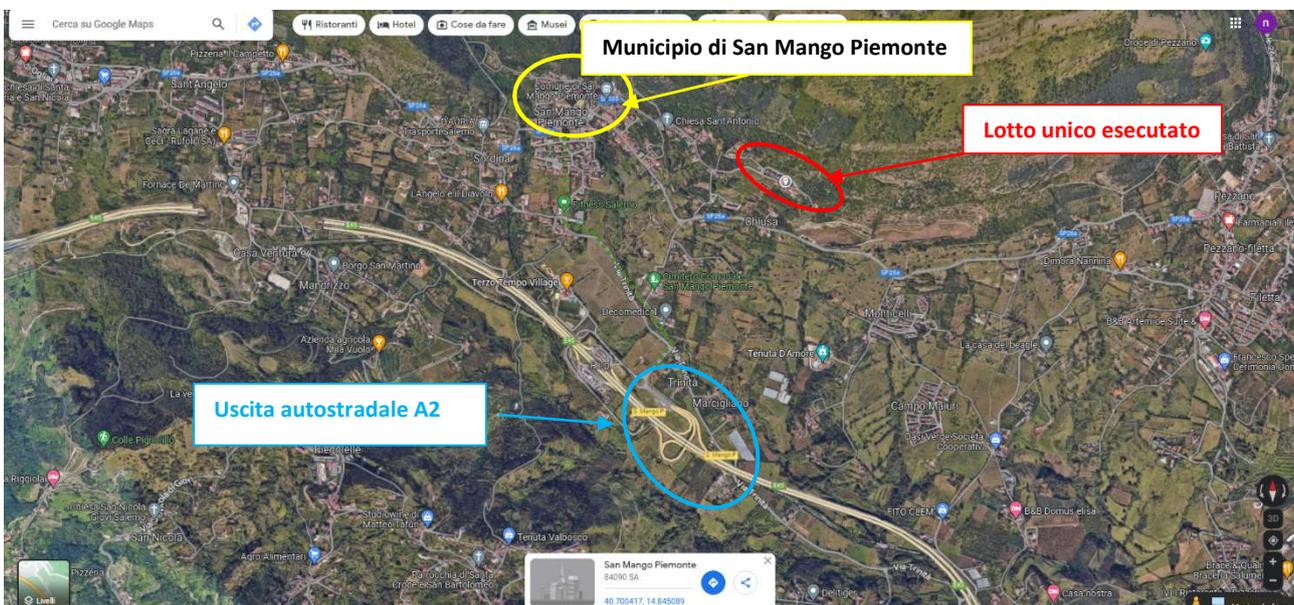
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** esecutato è ubicato nel **Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)**, in Via Roscigno, una **zona semi-centrale**, non distante dal centro cittadino. Si tratta di un ambito sub-urbano, collinare di mezza costa, prossimo al centro, contornato da numerosi spazi verdi, in una zona tranquilla, con buona esposizione panoramica sul Golfo di Salerno e molto soleggiata. E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto esecutato e la prossima vicinanza alle principali infrastrutture viarie.

16



Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (Fonte Google Maps)



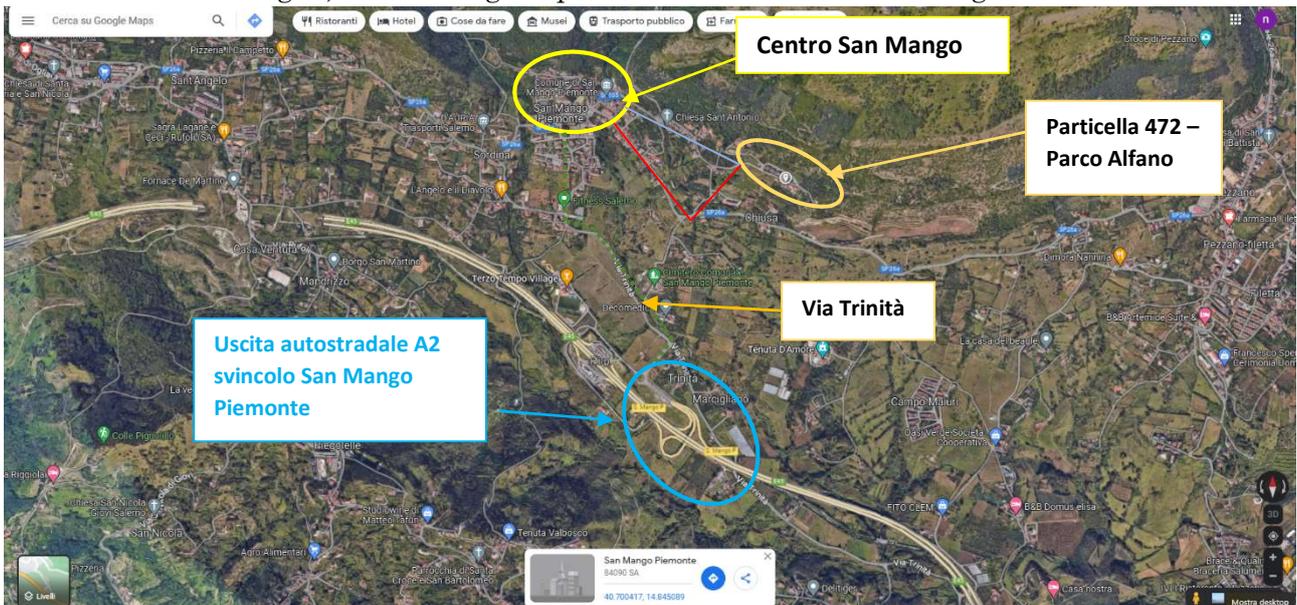
Ortofoto di inquadramento di dettaglio Lotto unico: il Lotto è ubicato in un parco residenziale in zona panoramica, relativamente prossima al centro del Comune di San Mango Piemonte, cui è collegata tramite la viabilità provinciale di ambito collinare, e nemmeno distante dalla rete autostradale, Autostrada A2 del Mediterraneo, ovvero dallo svincolo autostradale di San Mango Piemonte, snodo autostradale da cui, imboccando Via Trinità, è possibile raggiungere il centro capoluogo cittadino. (fonte: Google Maps).



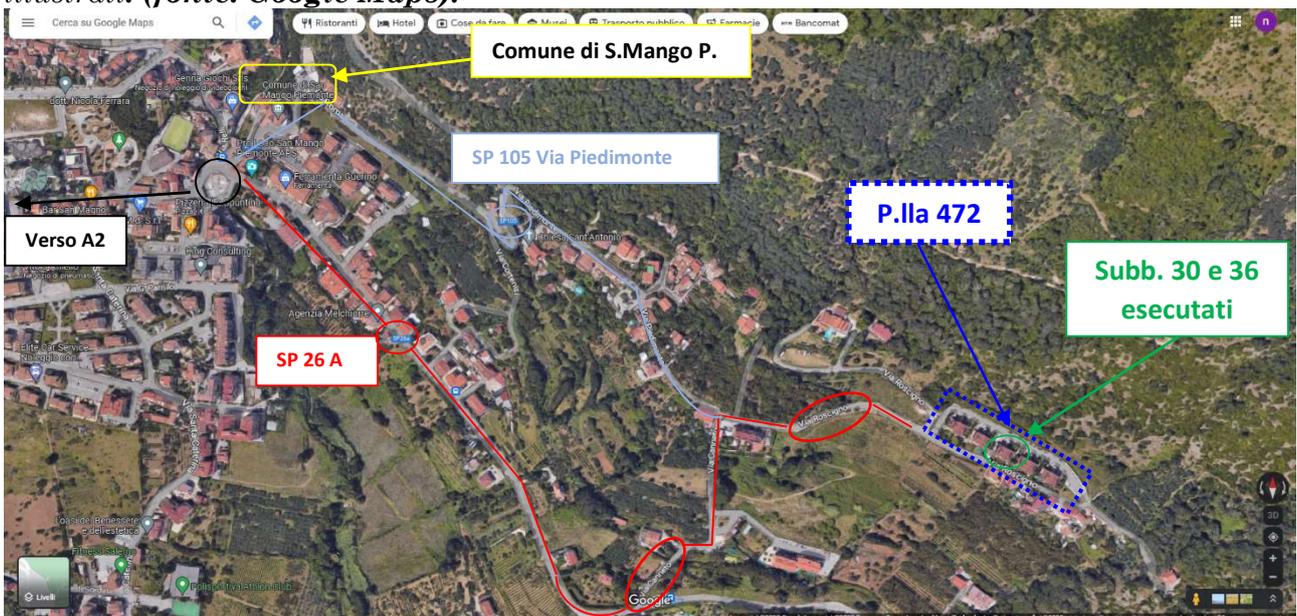
DESCRIZIONE INQUADRAMENTO LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO (*Abitazione ed Autorimessa con corte e giardino pertinenziali*) di cui alla presente EI 49/2020, come già sopra esposto, è ubicato all'interno del **Fabbricato 'C'** afferente alla P.lla 472, situata alla Via Roscigno del **Comune di San Mango Piemonte**. Il complesso residenziale *Parco Alfano* si raggiunge percorrendo Via Trinità dallo svincolo autostradale A2 (EX A3 SA-RC) all'uscita per San Mango Piemonte. Una volta raggiunta la **SP 26A**, in prossimità del Municipio, è possibile, proseguire lungo la stessa SP 26A, imboccare poi la traversa di Via Canneto e poi, ancora, proseguire lungo Via Roscigno. In alternativa, è possibile raggiungere il Lotto esecutato anche a partire da Via Roma, in prossimità del Comune, imboccando la **SP 105, Via Piedimonte** che si ricongiunge all'incrocio con Via Canneto e Via Roscigno, il tutto meglio specificato nelle Ortofoto che seguono:

17



Ortofoto di inquadramento di dettaglio Viabilità con indicazione dei percorsi che, dallo svincolo autostradale, percorrendo la Via Trinità, conducono al centro di San Mango Piemonte e poi al Lotto unico di cui alla presente E.I. 49/2020, secondo i due percorsi sotto illustrati. (fonte: Google Maps).





Stralcio catastale, laddove è possibile individuare, in giallo, la **P.Illa 472** all'interno della quale sono ubicati i cinque **Fabbricati multifamiliari A-B-C-D-E** afferenti al **'Parco Alfano'**: il **Lotto** esecutato oggetto della presente **E.I. 49/2020** è ubicato in corrispondenza del **Fabbricato multifamiliare 'C'**. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).



Ortofoto di inquadramento di dettaglio Particella 472 costituita dai cinque fabbricati e dalle Aree di ingresso, manovra e zona di parcheggio. In rosso il fabbricato C, ove è situato il Lotto unico di cui alla presente E.I. 49/2020. Si noti come, i **prospetti principali** dei fabbricati esposti a Sud-Ovest, sono attrezzati con spazi verdi caratterizzati da condizioni ottimali di luminosità esposizione e panoramicità, mentre i prospetti retrostanti esposti sul versante collinare di Nord-Est, più sfavorito, sono attrezzati con rampe di collegamento carrabile alla viabilità del parco, collegata da cancello condominiale alla via Roscigno e attrezzata anche con comodo parcheggio sul piazzale terminale, in corrispondenza del quale si trova l'accesso secondario all'intero Parco Alfano. (fonte: Google Maps).



**Viabilità
interna Parco
Alfano Sub. 1**



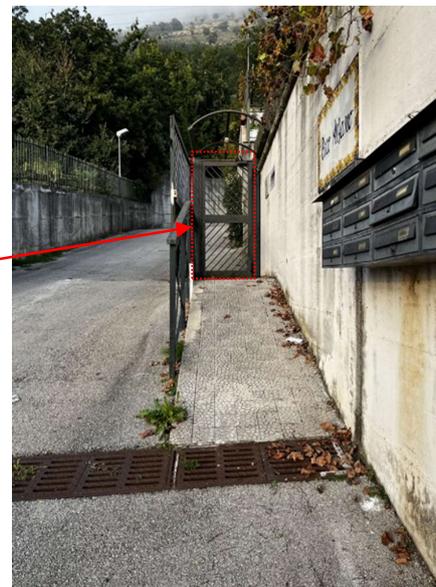
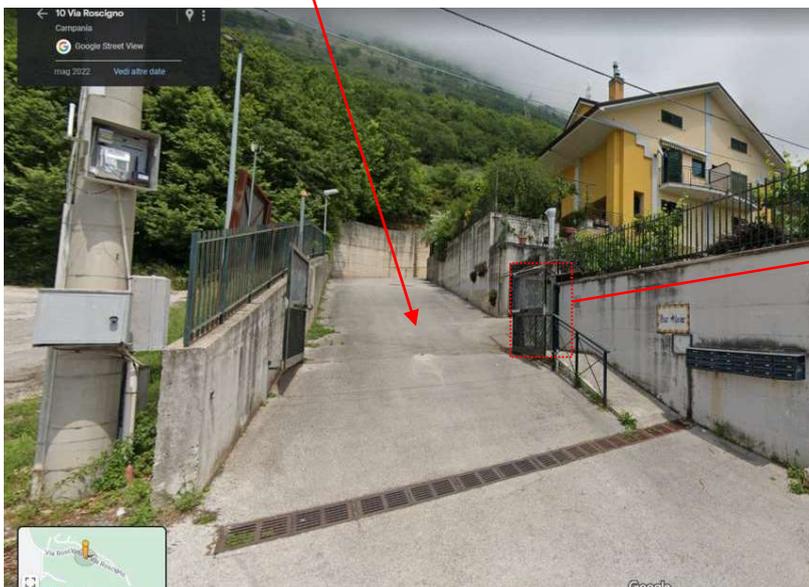
**Aree di parcheggio
comuni**



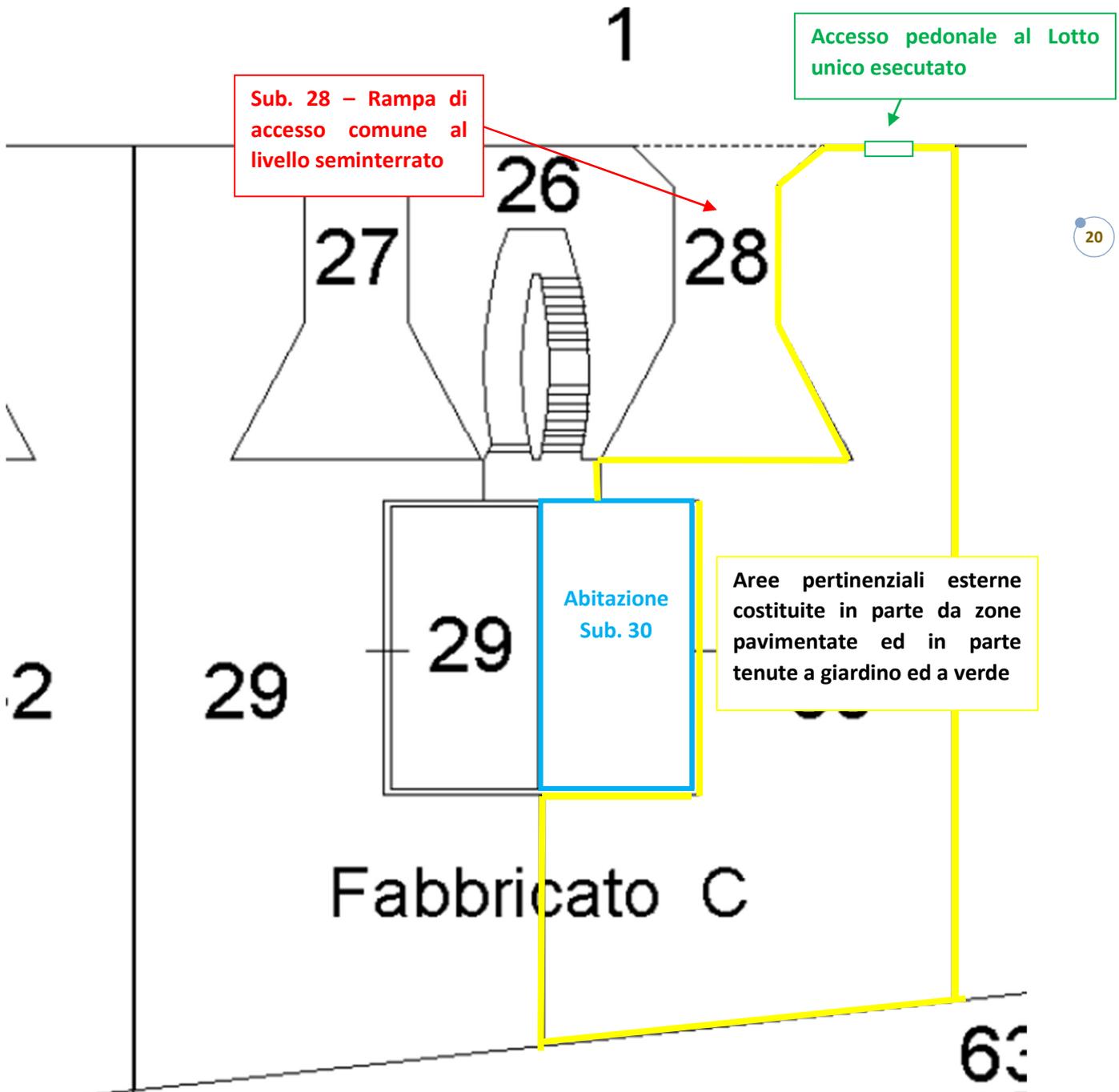
**Accesso principale
pedonale e
carrabile al Civico 7**

Accesso carrabile secondario

Lotto unico



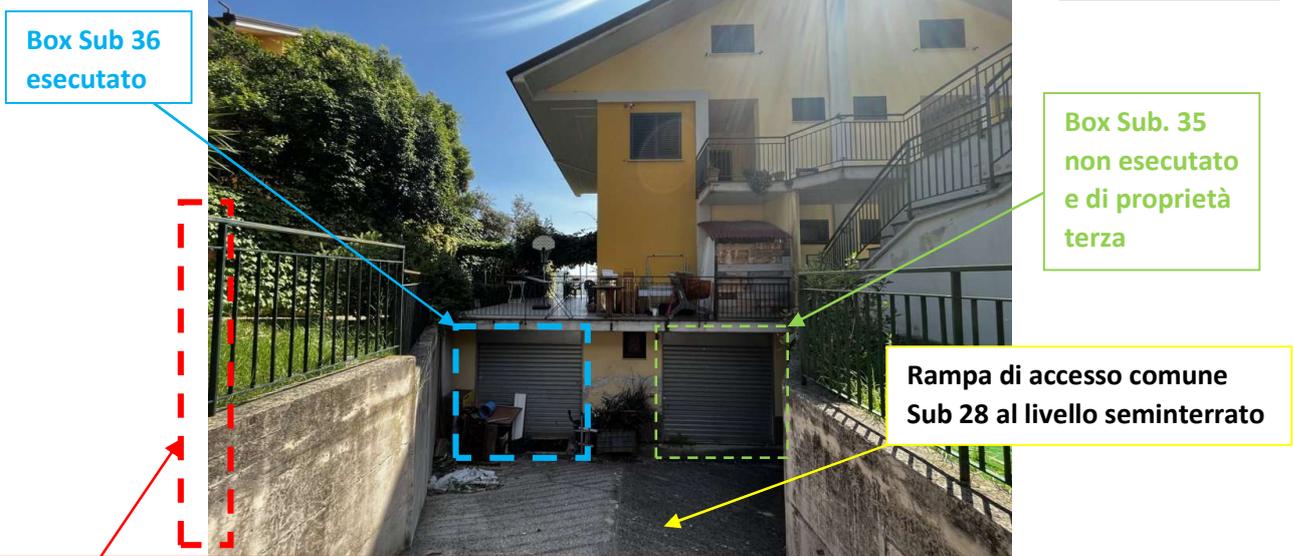
Ortofoto di dettaglio e Vista 3D del Parco Alfano, con indicazione di viabilità pubblica ed interno parco, nonché degli **accessi principale e di servizio**. In particolare, l'accesso principale pedonale e carrabile a due battenti, immette nella viabilità interna condominiale retrostante i fabbricati, viabilità censita catastalmente come Subalterno 1. (fonte: **Google Maps e Rilievo CTU**).



Estratto elaborato planimetrico con indicazione del Subalterno 30 eseguito, costituito da porzione di fabbricato, aree esterne tenute in parte a giardino, ed in parte a corte. Il subalterno 28 - rampa di accesso comune al livello seminterrato, conduce anche all'autorimessa eseguita Subalterno 36. (Cfr All.to 5d del Volume allegati CTU)



RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI LOTTO UNICO



All'accesso pedonale esclusivo al giardino dell'appartamento



Rilievo fotografico CTU: Vista laterale del Fabbricato 'C', con indicazione degli accessi all'Interno 2 – Lotto eseguito: la **rampa Sub. 28 che conduce all'autorimessa, Sub. 36 è comune ad altre unità immobiliari** dello stesso fabbricato, mentre l'accesso pedonale è esclusivo e di pertinenza del solo lotto eseguito, lo stesso è posto sulla sinistra, rispetto alla rampa che porta al livello seminterrato.



Rilievo fotografico CTU: Vista d'insieme delle **aree esterne pertinenziali esclusive all'abitazione al piano terra e piano seminterrato Sub. 30:** trattasi di aree destinate a terrazzo con viali pedonali pavimentati, e di zone destinate a giardino ed aree tenute a verde, tutte in stato discretamente buono di conservazione e manutenzione. Il fronte di affaccio sul lato Via Roscigno si avvantaggia di una discreta panoramicità con vista della piana sottostante il versante collinare di ubicazione del Parco Alfano

Segue rilievo fotografico Interni piano terra appartamento sub. 30: →



RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI SUB. 30 AL PIANO TERRA



23



Rilievo fotografico CTU: Vista d'insieme del **Piano Terra**, suddiviso in **due vani letto** (in azzurro e in giallo) e **bagno** (in rosso). Dallo stesso è possibile raggiungere il livello seminterrato, tramite una scala interna, riportata nelle successive immagini.

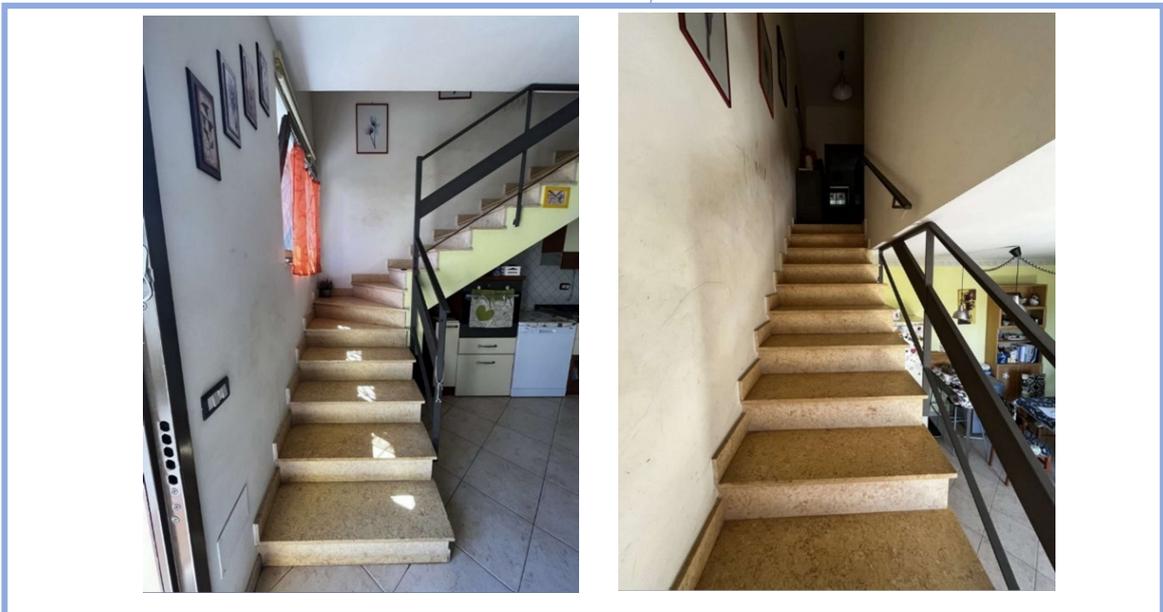
Segue **rilievo fotografico** Interni piano seminterrato appartamento sub. 30 e box sub. 36: →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI SUB. 30 AL PIANO SEMINTERRATO

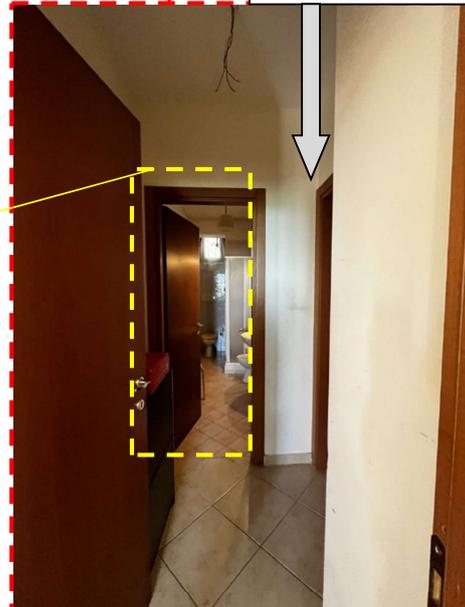
24



Rilievo fotografico CTU: Panoramica degli interni del Subalterno 30 – Abitazione, al livello seminterrato: zona cucina ove è posizionata anche la scala interna che adduce al livello superiore.



Al Box Sub.36



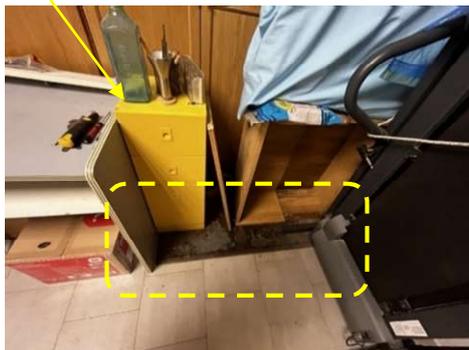
Rilievo fotografico CTU: *Panoramica degli interni del Subalterno 30: dalla zona cucina per il tramite di un **disimpegno** (in rosso), è possibile raggiungere il **bagno** a servizio della zona giorno, all'interno del quale sono presenti limitate tracce di umidità da condensa, esclusivamente localizzate sul solaio di copertura, e dallo stesso si raggiunge il Subalterno 36 – box-autorimessa, all'attualità fruito come vano deposito.*



RILIEVO FOTOGRAFICO AUTORIMESSA SUB. 36



Rilievo fotografico CTU: Autorimessa Subalterno 36, censita catastalmente in categoria C/6, in realtà adibita e fruita all'attualità come deposito. In giallo, botola di accesso al vano tecnico.





Rilievo fotografico CTU: Particolari della parete divisoria, realizzata in economia, dotata di vano porta che adduce all'esterno alla rampa di accesso Sub. 28.

Segue *descrizione Interni Lotto unico*: →



DESCRIZIONE INTERNI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 49/2020):

ABITAZIONE CON PERTINENZE, il tutto distribuito su **due livelli di Piano terra e Piano seminterrato, con autorimessa al piano seminterrato contigua alla zona giorno dell'appartamento e all'attualità fruita come vano deposito**, il tutto ubicato in parco residenziale condominiale (*Parco Alfano*) nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE, alla Via Roscigno, civico 7, zona suburbana del centro capoluogo. L'abitazione è distribuita tra *piano terra – zona notte* e *piano seminterrato – zona giorno*, per una consistenza utile complessiva di **circa 81,37 mq**. Il cespite rientra in un complesso condominiale di cinque fabbricati multipiano complessivi, con lo stesso che impegna il livello di piano terra e piano seminterrato. Tale lotto ricade, in particolare, nel *fabbricato condominiale 'C' Interno 2* di PARCO ALFANO. Completano il Lotto unico, giardino e corte pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde, sfalsata sui due livelli di piano terra e piano seminterrato, per una superficie utile esterna complessiva di **circa 220 mq**, con accesso pedonale esclusivo protetto da cancello metallico da viale comune Sub. 1, Bene comune non censibile, ed accesso carrabile al livello seminterrato a mezzo rampa veicolare condivisa Sub. 28, anch'essa Bene comune non censibile, che adduce direttamente senza altri diaframmi alla saracinesca dei locali al piano seminterrato. La corte presenta recinzione con siepi e piante ornamentali con effetti anti introspettivi, seppure il cespite non ricalchi perfettamente le caratteristiche di abitazione unifamiliare, essendo calato in un contesto condominiale. L'intero Parco Alfano risulta protetto in corrispondenza della via Roscigno, da cancello pedonale e carrabile a due battenti.

28

DATI CATASTALI ATTUALI:

- ✓ **ABITAZIONE** Piano T-S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, **Sub. 30**, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 110 mq, Rendita 426,08 €;
- ✓ **AUTORIMESSA** Piano S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, **Sub. 36**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita 52,68 €;

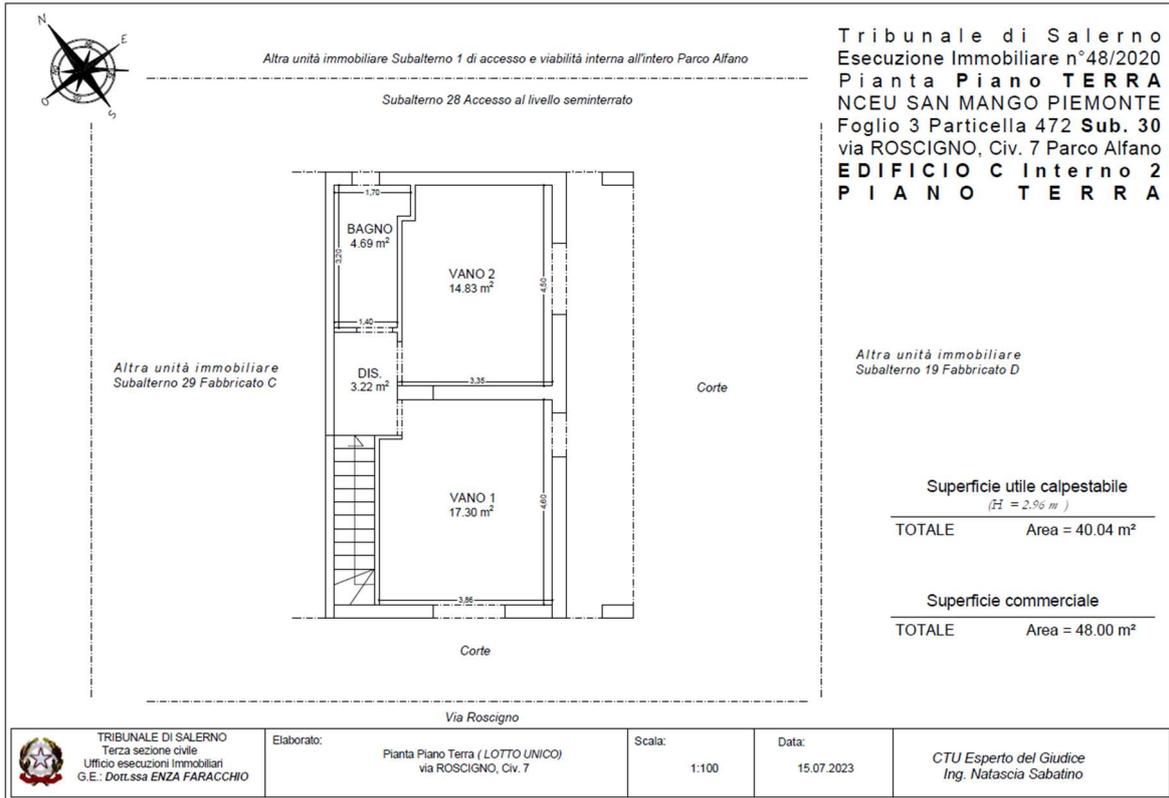
Il **LOTTO UNICO** – Abitazione su due livelli ed autorimessa censiti catastalmente in NCEU San Mango Piemonte *Foglio 3, Particella 472, Subalterni 30 e 36*, come già descritto precedentemente, è ubicato al Piano Terra e Piano Seminterrato del fabbricato Edificio C Interno 2, all'interno del parco condominiale '*Parco Alfano*', e presenta tre fronti liberi d'affaccio. Esso si compone di *zona giorno* al livello seminterrato, costituita da ampia cucina/salone dotata di camino e bagno, mentre la *zona notte* al piano terra, è costituita da due vani letto e bagno. I due livelli sono comunicanti tra loro per il tramite di una scala interna.

L'autorimessa, censita catastalmente in categoria C/6, è all'attualità fruita come vano deposito.

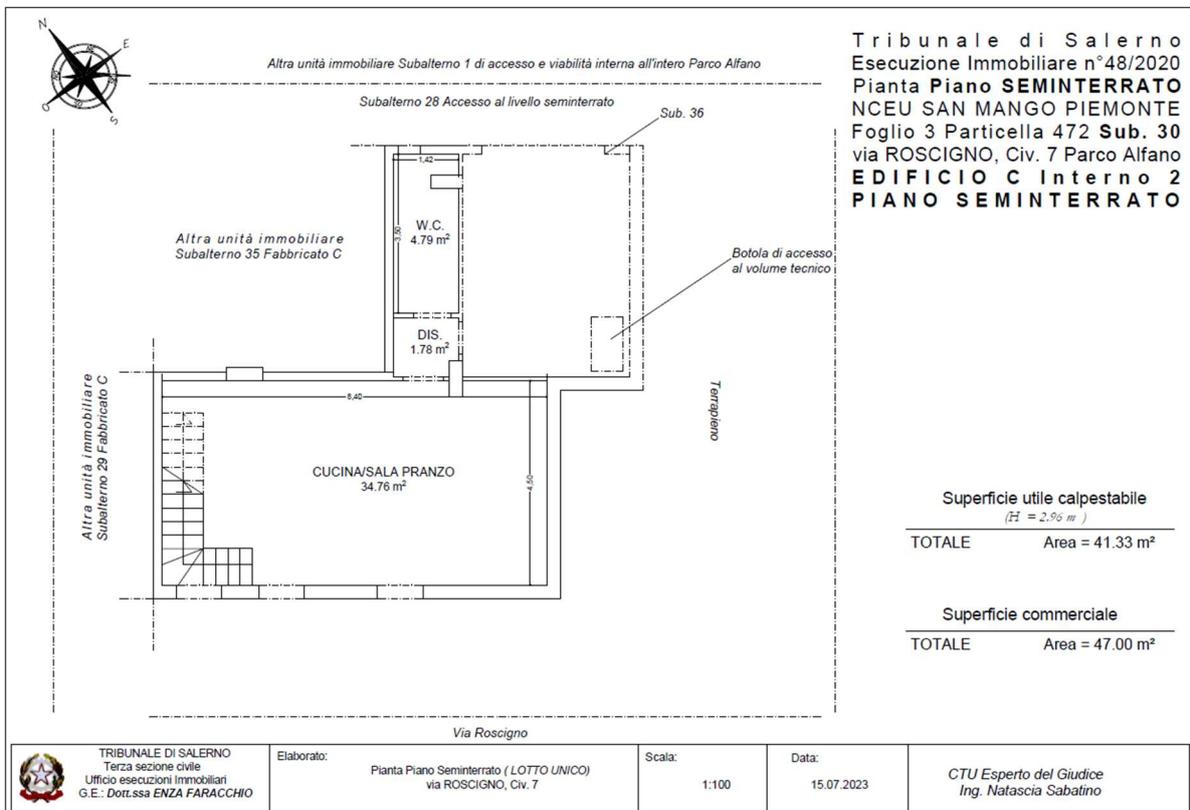
Completa il Lotto unico, un'ampia corte esterna pertinenziale, destinata in parte a giardino, con aree verdi e piante ornamentali, ed in parte a cortile e vialetti piastrellati.

Gli interni risultano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

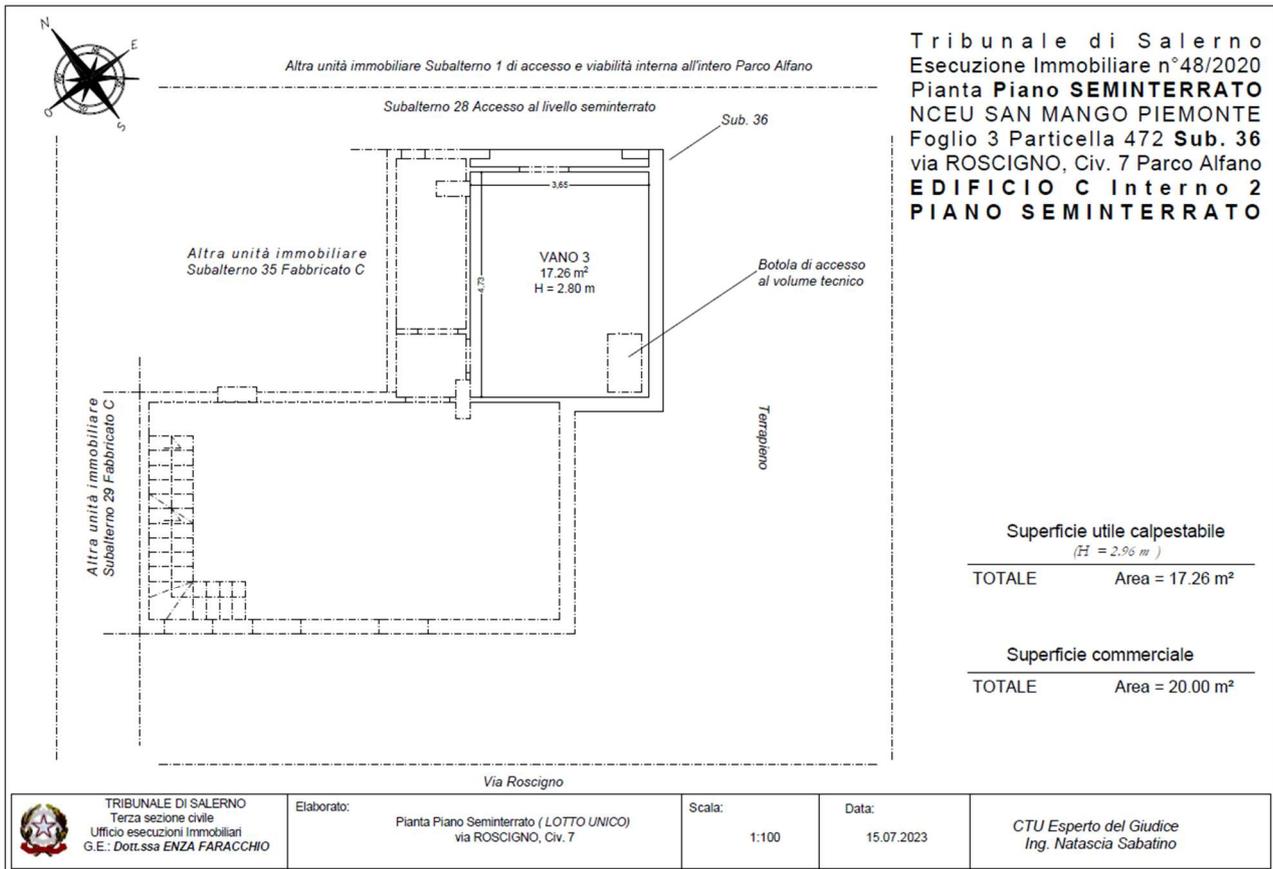
Per ulteriori dettagli si rimanda alle **planimetrie** con quote e superfici: →



All. 10a) Planimetria digitalizzata **Abitazione Piano terra** in scala 1:100 con quote, superfici e destinazioni d'uso degli ambienti.



All. 10b) Planimetria digitalizzata **Abitazione Piano seminterrato** in scala 1:100 con quote, superfici e destinazioni d'uso degli ambienti.



All. 10c) Planimetria digitalizzata **Autorimessa Piano seminterrato** in scala 1:100 di fatto fruita come vano deposito.

Per ulteriori e più approfonditi dettagli metrici e fotografici sugli interni ed altre informazioni e su altri particolari, si rimanda alla **relazione grafico-fotografica in separato file**, priva di dati sensibili e destinata alla pubblicità immobiliare, relazione ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue **Quesito 5**: →



QUESITO 5: *PRECISI LA PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO E SE QUESTI RISULTI ESSERE L'UNICO PROPRIETARIO, PRODUCENDO ANCHE L'ATTO IN VIRTÙ DEL QUALE HA ACQUISITO LA PROPRIETÀ; SEGNALI, ALTRESÌ, EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.*

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile** del 11.03.2020 per *Notaio OMISSIS* agli Atti del Procedimento, documentazione prevista dall' *ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dal D.L. 83/2015 convertito nella Legge 132/2015)*, riportata in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

L'abitazione su due livelli Sub. 30 ed il locale autorimessa Sub. 36 costituenti il LOTTO UNICO esecutato sono pervenuti nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai coniugi **Sigg.ri OMISSIS** e **OMISSIS**, in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Dott.ssa OMISSIS del 19.10.2007, mediante il quale il *Sig. OMISSIS* ha venduto la piena proprietà, ai *Sigg.ri OMISSIS*, dell'Appartamento su due livelli ubicato ai piani T-S1 del fabbricato C Interno 2, con annesso pertinente locale autorimessa in piano S1 e pertinente giardino.

Per completezza di informazione, si rileva che nell'Atto di compravendita datato 19.10.2007 è stata indicata la dicitura 'comunione legale dei beni', come esplicitamente dichiarato dai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**, mentre dall'Estratto dell'atto di matrimonio risalente al 07.07.2003 i coniugi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

Si comprende bene come la *dichiarazione sul regime patrimoniale, contenuta nell'atto di compravendita non in linea con l'estratto di matrimonio*, possa essere stata recepita nelle visure ipocatastali (*cfr all.ti 3, 5 e 6*). Tale discrasia non è tuttavia dirimente ai fini della presente E.I. 49/2020, essendo state aggredite con l'atto di pignoramento e la sua trascrizione entrambe le quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno in danno di entrambi i coniugi, come pure aggredite dal vincolo ipotecario alla base del titolo esecutivo dell'Ottobre 2007 erano entrambe le quote di entrambi i coniugi, pur essendo anche nella trascrizione del vincolo ipotecario del 2007, indicato il regime patrimoniale di comunione legale dei beni in luogo del regime patrimoniale di separazione dei beni.

Si riportano di seguito gli estremi del **titolo di proprietà principale**:

- **All.3b) TITOLO DI PROVENIENZA PRINCIPALE – ATTO DI COMPRAVENDITA** per *Notaio Dott.ssa OMISSIS* del 19.10.2007, Rep. 34334, Racc. 5302, e trascritto a Salerno in data 24.10.2007 ai numeri R.G. 32722, R.P. 52033 a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** (Debitori esecutati) e contro **OMISSIS** (Precedente proprietario), il quale vendeva ai *Sigg.ri*



OMISSIS (*all'epoca dell'acquisto coniugati*) la piena proprietà dei cespiti eseguiti, Appartamento su due livelli, giardino pertinenziale e box-autorimessa al piano seminterrato ubicati in San Mango Piemonte (SA) riportati in NCEU SAN MANGO PIEMONTE FOGLIO 3 P.LLA 472 SUBB. 30 E 36;

Con riferimento ai **diritti sulle parti comuni** si precisa che nell'Atto di compravendita viene indicato che *'...La vendita viene fatta a corpo, nello stato di fatto in cui quanto venduto attualmente si trova, noto alla parte acquirente, come dichiara, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti, e con la proporzionale quota di comproprietà agli enti e spazi comuni del fabbricato, nonché dell'intero complesso edilizio di cui fa parte tali per legge o per destinazione...'*, incluso nella compravendita anche *'...il diritto di parcheggiare un'autovettura nelle zone di rispetto del complesso edilizio'*.

Relativamente alle **provenienze ultraventennali**, si riporta quanto segue:

- il **dante causa dei debitori**, Sig. **OMISSIS** - precedente proprietario acquistò in data 07.03.2006 tramite *Atto di compravendita per Notar OMISSIS* Rep. 1089/491, la **piena proprietà dei cespiti eseguiti Subalterni 30 e 36** dalla **OMISSIS**;
- la **OMISSIS**, società precedente proprietaria che ha edificato l'intero complesso, acquistò in data 09.06.2003 tramite *Atto di compravendita per Notar OMISSIS* Rep. 3085 Racc. 543, la **piena proprietà dell'area di sedime**, NCT SAN MANGO PIEMONTE FL. 3 P.LLE 153-154-155-156-365-366-367-368-369-370 (*particelle tutte poi soppresse e fuse nell'attuale p.lla 472 identificativa del Parco Alfano*), area di sedime sulla quale è stato edificato il **PARCO ALFANO**, (*tra cui l'Edificio C all'interno del quale è ubicato l'interno 2 costituente il Lotto unico eseguito di cui alla presente E.I. 49/2020*). Si riportano di seguito gli estremi del titolo di cui sopra:
- **All.3c) TITOLO DI PROVENIENZA DANTE CAUSA DEBITORE ESECUTATO – ATTO DI COMPRAVENDITE** per Notaio Dott. **OMISSIS** del 09.06.2003, Rep. 3085, Racc. 543, registrato a SALERNO il 25.06.2003 al Numero 3417 SERIE 1V e trascritto a Salerno in data 16.06.2003 ai numeri R.G. 21489-90-91-92-93-94, R.P. 15485-86-87-88-89-90 a favore di **OMISSIS**, in qualità di **Amministratore unico della società OMISSIS** (Cooperativa, precedente proprietaria, che ha edificato il parco) e contro **OMISSIS** (Precedenti proprietari dei terreni sui quali sono stati edificati gli immobili, tra cui il Lotto unico eseguito), con il quale la **OMISSIS** ha acquisto l'**area di sedime**, NCT SAN MANGO PIEMONTE FL. 3 P.LLE 153-154-155-156-365-366-367-368-369-370, sulla quale è stato edificato il **PARCO ALFANO**;

Da un'analisi delle provenienze, per come indicate in elenchi formalità e riferite in Certificazione notarile sostitutiva, **mancherebbero le accettazioni di eredità** dei soggetti venditori delle aree di sedime, relativamente alle ex particelle – aree di sedime dell'attuale intero Parco Alfano condominiale P.lla 472, esclusivamente per le **particelle 367 e 369** (afferenti al gruppo particellare soppresso e fuso nell'attuale particella 472). Tuttavia, vi è da rilevare che l'**Atto di Compravendita Rep. 3085 del 2003 per Notar OMISSIS**, con il quale l' **OMISSIS** (Cooperativa, precedente



proprietaria, che ha edificato il parco) acquistò dai precedenti comproprietari Eredi **OMISSIS**, ha ormai assunto carattere ultraventennale, essendo stato stipulato in data 09.06.2003 e trascritto ai fini della pubblicità immobiliare in data 16.06.2003 e lo stesso equivale peraltro anche ad accettazione implicita di eredità da parte dei soggetti venditori. Per cui, salvo diversa facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, nemmeno si renderebbero indispensabili formali trascrizioni di Ufficio delle accettazioni di eredità mancanti, adempimenti comunque effettuabili anche in itinere procedurale, seppure, si ribadisce, nella fattispecie di cui alla presente E.I. 49/2020, si può prendere atto già di una soddisfacente continuità trascrittiva, tanto più che il sottoscritto CTU ha reperito l'atto di compravendita per Notaio Valente del 2003 e le relative trascrizioni depositandole agli atti (cfr gruppo allegati 3).

NOTE CTU SUI TITOLI DI PROVENIENZA

- *Per ulteriori dettagli sulle provenienze, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli Allegati 3 del Volume Allegati;*
- *Per gli aspetti inerenti formalità pregiudizievoli rinvenibili nei rogiti notarili che hanno preceduto il titolo di proprietà principale se ne rimanda l'analisi al successivo quesito 11.*

Segue Quesito 6. →



QUESITO 6: *‘VALUTI LA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ E, OVE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI, PREDISPONGA UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA DEI MEDESIMI, CON LA SPECIFICA INDICAZIONE DEI COMPROPRIETARI E DELLE LORO GENERALITÀ, LA FORMAZIONE DELLE SINGOLE MASSE E LA DETERMINAZIONE DEGLI IPOTETICI CONGUAGLI IN DENARO’*

Si premette che nella presente E.I. 49/2020 entrambi i coniugi Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS (all'attualità separati), risultano comproprietari eseguiti ambedue per la quota di ½ ciascuno, e pertanto il pignoramento di cui alla presente E.I. 49/2020 aggredisce l'interezza del cespite, indipendentemente dal regime patrimoniale.

Infatti, comunque, nella presente EI 49/2020, i coniugi (all'attualità separati) comproprietari per quote ½ ciascuno (al momento dell'acquisto in regime di separazione dei beni, seppur nell'Atto per Notaio OMISSIS è stata riportata la dicitura 'comunione legale dei beni'), sono entrambi coobbligati dal vincolo ipotecario 2007 alla base del pignoramento 2020, e pertanto, non si pongono questioni divisionali di sorta.

Segue Quesito 7: →



QUESITO 7: *‘DICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON L’INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL’OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL’ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DI CUI DOVRÀ SPECIFICARE LA DATA DI SCADENZA DELLA DURATA, LA DATA DI SCADENZA PER L’EVENTUALE DISDETTA, L’EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, E DI DIRITTI REALI (QUALI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE, SERVITÙ, ETC) CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L’EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO. VERIFICHI, INOLTRE, SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI’*

Relativamente allo stato di possesso dei cespiti, a seguito di interpellazione della **Sig.ra OMISSIS (Debitore esecutato)**, che ha consentito le operazioni di accesso presso gli immobili esecutati in data sopralluogo CTU del 26.06.2023, il LOTTO UNICO di cui alla presente E.I. 49/2020 risulta materialmente fruito dalla stessa Sig.ra OMISSIS, unitamente al Suo nucleo familiare, composto da due figli minori. Lo stato di materiale possesso è peraltro in linea con il Decreto di omologa della separazione consensuale (per effetto del provvedimento n. 6601/2020 del 12.07.2021: cfr allegato 4c) dal coniuge Sig. OMISSIS, anch’Egli esecutato per la quota di ½, Decreto che ha assegnato alla Sig.ra OMISSIS la casa coniugale.

Il lotto unico di cui alla presente E.I. 49/2020 è pertanto privo da contratti di locazione verso Terzi.

Relativamente agli aspetti di asservimento, si precisa che *sia il Subalterno 1 – viabilità pedonale e carrabile interna al Parco Alfano, e sia il Subalterno 28 – rampa di accesso al livello seminterrato*, sono asserviti al passaggio anche in favore di unità terze non esegutate., e su tali beni comuni non censibili valgono i diritti comuni precisati nel titolo di proprietà principale, condivisi con altre unità immobiliari dello stesso parco residenziale

Su ulteriori aspetti inerenti lo stato di possesso potrà, in ogni caso, eventualmente relazionare una futura Custodia giudiziale a predisporci, secondo facoltà dell’Ill.ma G.E..



QUESITO 8: 'DETERMINI IL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E, IN CASO DI IMMOBILI GIÀ CONCESSI IN LOCAZIONE, DICA SE IL CANONE PATTUITO SIA INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO O A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI, A NORMA DELL'ART. 2923, COMMA 3, COD.CIV.'

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

Consultando i dati medi dell'*Osservatorio*, i dati medi del *Borsino Immobiliare*, e i dati puntuali del *Listino*, eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE** rispettivamente per l'APPARTAMENTO Sub. 30 ed AUTORIMESSA Sub. 36:→

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: SAN MANGO PIEMONTE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	2,2	3,2	L
Autorimesse	Normale	385	510	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	460	590	L	1,6	2	L
Ville e Villini	Normale	920	1150	L	2,7	3,6	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'*Agenzia del Territorio* (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it (cfr *Allegato 9a del Volume allegati CTU*);



borsino
immobiliare.it

HOME BORSINO PRO AGENZIE PRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > SAN MANGO PIEMONTE

San Mango Piemonte (SA)
Via Roscigno, 7, 84090 San Mango Piemonte SA, Italia

ZONA CENTRO URBANO CAPOLUOGO

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita **Quotazioni di Affitto**

Abitazioni in stabili di 1^a fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2,81	Euro 3,40	Euro 3,98	

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1,61	Euro 1,90	Euro 2,18	

Borsino Immobiliare, accessibile dal sito internet (cfr Allegato 9b del Volume allegati CTU);



mediapass
MARKETING SOLUTIONS

Login
Salve NATASCIA SABATINO,

Quotazioni MetroQuadro

[Indietro](#)

Villa Sottharè 🏡

San Mango Piemonte
84090 San Mango Piemonte SA [Indicazioni strad...](#)
[Visualizza mappa più grande](#)



San Magno Piemonte - Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO, VIA TORA, TRAVERSE E STRADE LIMITROFE, SA PIEMONTE

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1600	4,5
2023	Abitazioni tipo economico	1300	4,5
2023	Abitazioni Signorili		
2023	Ville e Villini	1300	5
2023	Box	500	3
2023	Magazzini Depositi		
2023	Negozi	1050	5
2023	Uffici	900	5
2023	Laboratori		
2023	Capannoni industriali		

Listino quotazioni metro quadro FIAIP, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari di zona (cfr Allegato 9C del Volume allegati CTU);

$$\text{V.u. medio locazione ABITAZIONE} = \frac{\frac{2,4+3,5}{2} + \frac{2,81+3,98}{2} + 4,5}{3} \approx 3,60 \text{ €/mq/mese}$$

$$\text{V.u. medio locazione AUTORIMESSA/BOX} = \frac{\frac{1,6+2,0}{2} + \frac{1,61+2,18}{2} + 3}{3} \approx 2,25 \text{ €/mq/mese}$$

Moltiplicando dunque per le **consistenze metriche superficiali utili dell'Abitazione e dell'Autorimessa**, si ottengono i seguenti **CANONI MENSILI DI LOCAZIONE**:



- ❖ **Canone locativo ABITAZIONE** = 3,60 €/mq x mese x 81,37 mq. di sup
utile ABITAZIONE = 292,93 €/mese ≈ **300,00 €/mese** in cifra tonda.

- ❖ **Canone locativo AUTORIMESSA** = 2,25 €/mq x mese x 17,26 mq. di sup
utile BOX. = 38,83 €/mese ≈ **40,00 €/mese** in cifra tonda.

Canone locativo INTERO LOTTO UNICO

(Abitazione Sub. 30 ed Autorimessa Sub. 36) =

340,00 €/mese

Si ribadisce nuovamente che i cespiti risultano privi di contratti di locazione, e ai fini di aspetti inerenti eventuale indennità di occupazione, se ne esistano o meno i presupposti, potrà più dettagliatamente relazionare una futura Custodia giudiziale a predisporli, secondo facoltà dell'Ill.ma G.E..

*Segue **Quesito 9**:→*



QUESITO 9: *INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, A TAL UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO ED EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI RIPORTATE A MARGINE DELLO STESSO E LA DATA DELLA RELATIVA ANNOTAZIONE'. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRIPTA IL _____). NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCOSTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE).*

Dall'Estratto-Riassunto dal registro degli atti di matrimonio per l'anno 2003, Vol. I Parte II Serie A N.81, rilasciato dal *Comune di OMISSIS* (SA) in data **24.07.2023** si evince che i *Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS* (Coniugi Debitori, esegutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno) hanno contratto matrimonio in data 05.07.2003.

In data **07.07.2003**, due giorni dopo la data di stipula del matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, come si evince nell'annotazione a margine dell'estratto di matrimonio stesso (cfr allegato 4a). Il titolo di proprietà principale connesso all'acquisto dell'immobile risulta stipulato il **19.10.2007** e dunque **successivamente all'adozione del regime di separazione dei beni**.

Per completezza di informazione sul regime patrimoniale, si riferisce, come sempre dall'estratto di matrimonio, emerge che, in data **12.07.2021**, con *Provvedimento del Tribunale di Salerno n. 6601/2020* è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Come più volte ripetuto anche ai quesiti precedenti, si rimarca la circostanza secondo cui, da un'attenta lettura, sia del titolo di proprietà principale (Atto di compravendita per Notar **OMISSIS** cfr Allegato 3b), che della Certificazione notarile sostitutiva per Notar **OMISSIS** (cfr allegato 3a), il regime indicato in entrambi i documenti, è quello della COMUNIONE LEGALE DEI BENI, mentre dalla lettura dell'estratto di matrimonio (cfr allegato 4a) si evince che **gli esegutati OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 05.07.2003 ab origine in regime di comunione legale dei beni, annotando a margine dello stesso atto in data 07.07.2003 la scelta di REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**. Eventuali discrasie rinvenibili nelle visure ipocatastali ivi compreso il vincolo ipotecario alla base del titolo esecutivo, traggono verosimilmente origine dalla dichiarazione resa dinanzi al Notaio dell'atto di compravendita, in difformità con il regime patrimoniale adottato ed indicato



nell'estratto di matrimonio. In ogni modo, **il pignoramento aggredisce entrambe le quote di $\frac{1}{2}$ in capo ai due coniugi, e dunque l'interezza del bene**, indipendentemente dal regime patrimoniale. Peraltro, l'ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo, pur riportando il regime di comunione legale dei beni, era iscritta su entrambi i subalterni – Sub. 30 e Sub. 36 (Appartamento ed Autorimessa), e contro entrambi i coniugi Sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** su entrambe le quote di $\frac{1}{2}$. (cfr Allegato 6d)

Segue Quesito 10:→



QUESITO 10: *'RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI. INDICHI IN PARTICOLARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, MA NON ANCORA SCADUTE; LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; LE EVENTUALI CAUSE IN CORSO; LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LE CAUSE CON LE STESSE INTRODOTTE SIANO ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO), LE CONVENZIONI MATRIMONIALI ED I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE TRASCritti CONTRO IL DEBITORE E, QUANTO A QUESTI ULTIMI, ANCHE SOLO EMESSI PRIMA DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ LE EVENTUALI OBBLIGAZIONI PROPTER REM)'.*

In risposta al presente **Quesito 10**, si rappresenta quanto segue:

- Come accertato in data Accesso CTU, sui beni esecutati di cui ai LOTTO UNICO sopra individuati, **risulta essere istituito regime condominiale per l'intero "PARCO ALFANO", in capo all'AMMINISTRATORE DOTT. LUCA CARPINE**, (Cell. 388 058 6148, Pec: l.carpine@consulentidellavoropec.it).

A seguito di interpellazione tramite pec del **12.07.2023** (cfr all. 11a), l'Amministratore *Dott. Carpine* ha prima riscontrato esclusivamente via filo, in maniera informale sull'**inesistenza di pendenze condominiali**, e successivamente ha confermato tale circostanza anche tramite pec del **10.08.2023** (cfr allegato 11b).

Con riferimento ad ulteriori aspetti condominiali si precisa che per il LOTTO UNICO risulta:

- **L'importo annuo** delle spese condominiali ordinarie per il 2023 è pari ad **€ 336,00 annui (circa € 28,00 mensili)**;
- Relativamente agli **aspetti di asservimento**, si è già precisato al precedente quesito 7 che sia il Subalterno 1 – viabilità pedonale e carrabile interna al Parco Alfano, e sia il Subalterno 28 – rampa di accesso al livello seminterrato, sono asserviti al passaggio in favore di unità terze non esegutate. e su tali beni comuni non censibili valgono i diritti comuni precisati nel titolo di proprietà principale, condivisi con altre unità immobiliari dello stesso parco residenziale;



- Relativamente a questioni legate a *convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale*, vi è da rilevare, come già anticipato al precedente Quesito 9, che è stata Omologata la separazione consensuale tra i Coniugi debitori, Sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, con **Decreto di omologazione n. crono. 6327/2021 del 13.07.2021 RG n. 6601/2020**, mediante il quale è stata assegnata la casa coniugale alla Sig.ra **OMISSIS**, che la occupa unitamente ai due figli minori. Il decreto di omologa è successivo alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta il **20.02.2020 R.G.6481 R.P. 5127**.

Segue Quesito 11:→



QUESITO 11: 'RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (COME ISCRIZIONI IPOTECARIE, TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI, TRASCRIZIONI DI SEQUESTRI CONSERVATIVI, ETC), INDICANDO IN PARTICOLARE I CREDITORI ISCRITTI (CIOÈ I CREDITORI MUNITI DI IPOTECA O PRIVILEGI IMMOBILIARI) E I COSTI PER LE RELATIVE CANCELLAZIONI'

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **21.06.2023, 18-28.07.2023** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, solo le **formalità pregiudizievoli** di seguito indicate, *ovvero il pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 49/2020, l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e una precedente annotazione-frazionamento in quota (quest'ultimo iscritto dallo stesso ente bancario ma contro la OMISSIS – società che ha edificato il complesso edilizio e rinvenibile nel titolo di provenienza che ha preceduto il titolo di proprietà principale)*. Gli estremi di tali formalità sono di seguito riportati:

- **All.6c)** Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare del 04.02.2020 trascritto il 20.02.2020 ai numeri R.G. 6481 ed R.P. 5127, a favore di **OMISSIS (Creditore procedente rappresentato da OMISSIS – poi scisso in OMISSIS)** contro **OMISSIS e OMISSIS (Debitori eseguiti)**, per il diritto di proprietà dei beni oggetto di esecuzione forzata, ubicati in San Mango Piemonte, Via Roscigno, n. 7., eseguiti per il diritto di proprietà in quota ½ ciascuno in capo ai debitori eseguiti;
- **All.6d)** Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.10.2007 trascritta il 24.10.2007 ai numeri R.G. 52034 ed R.P. 12999, a favore di **OMISSIS (Creditore ipotecario diverso dal Procedente, che tuttavia si è surrogato all'Ipotecario)** contro **OMISSIS (Debitori ipotecari eseguiti)**, per il diritto di proprietà dei beni oggetto di esecuzione forzata, ubicati in San Mango Piemonte, Via Roscigno, n. 7., eseguiti per il diritto di proprietà in quota ½ ciascuno in capo ai debitori eseguiti. In allegato **Surroga da parte del Procedente OMISSIS**;
- **All.6d)** Nota di trascrizione ANNOTAZIONE - SURROGA del 13.07.2010 trascritta il 20.07.2010 ai numeri R.G. 31566 ed R.P. 2800, mediante la quale **OMISSIS (Creditore procedente)** si surroga alla **OMISSIS (Creditore ipotecario diverso dal procedente)**;
- **All.6e)** Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA gravante sulle originarie aree di sedime (ex particelle NCT SAN MANGO PIEMONTE FL. 3 P.LLE 153-154-155-156-365-366-367-368-369-370 :particelle tutte poi soppresse e fuse nell'attuale p.lla 472 identificativa del Parco Alfano). Ipoteca iscritta il 21.07.2004 ai numeri R.G. 31530 ed R.P. 4805, a favore di **OMISSIS (ente bancario coincidente col Procedente)** contro **OMISSIS (società costruttrice)**, e relativa annotazione ad iscrizione **frazionamento in quota del 29.09.2005 R.G. 46290 R.P. 4395**, in virtù del quale sugli immobili subb. 30 e 36 afferenti al lotto unico in oggetto individuato come Unità negoziale 1 grava una quota di mutuo: Capitale 240.000,00€, Ipoteca 480.000,00€;
- **All.6e)** Nota di trascrizione ANNOTAZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 10.02.2006 trascritta il 16.02.2006 ai numeri R.G. 9318 ed R.P. 833;



NOTE CTU SUI TITOLI IPOTECARI

- Il titolo ipotecario alla base del pignoramento risulta iscritto in data 19.10.2007 a favore di altro ente bancario diverso dal pignorante: OMISSIS. Tuttavia, nel 13.07.2010, il creditore pignorante **OMISSIS** si surrogò ai sensi dell'art. 8 comma 2 d. l. 7/2007 alla **OMISSIS**, come risulta da apposita domanda di annotazione riferita all'ipoteca volontaria originaria (cfr allegati 6d₁ e 6d₂). Di qui il motivo per cui **OMISSIS non costituisce creditore terzo diverso dal pignorante**.
- Oltre al titolo ipotecario alla base del pignoramento, esiste anche ipoteca fondiaria del 16.07.2004 iscritta da **OMISSIS** contro **OMISSIS** (cfr allegato 6e), e successivamente frazionata il 10.02.2006 con ripercussioni sulle unità immobiliari in NCEU Subb. 30 e 36 (abitazione ed autorimessa). Come risulta dall'Atto per Notaio **OMISSIS** del 07.03.2006, tale frazionamento dell'ipoteca fondiaria è stato oggetto di accollo da parte del dante causa degli attuali esecutati Sig. **OMISSIS** che aveva acquistato i cespiti esecutati dalla **OMISSIS**. Nel titolo di proprietà principale si riferisce (cfr pagina 12 allegato 3b) la circostanza secondo cui parte venditrice si obbligava ad estinguere il mutuo procedendo alla cancellazione della citata ipoteca entro e non oltre il 30.05.2008, ma tale ipoteca, con relativa annotazione di frazionamento, all'attualità non risultano cancellate (cfr allegati 3b, 3c, titoli di proprietà confrontati con allegati 6e formalità pregiudizievoli).
- Da una prima disamina di Atto di Precetto ed Atto di Pignoramento, non si rinvennero cenni alla primigenia ipoteca volontaria fondiaria del 2004 e frazionamento in quota della stessa del 2006. Resterà facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziarica invitare una futura Custodia Giudiziale ad altre verifiche e/o nell'incertezza, se ravvisare o meno facoltà di cancellazioni al momento di un futuro decreto di trasferimento, opportunamente prevedere una estrazione successiva al decorso ultraventennale del luglio 2024 di elenco di formalità pregiudizievoli per verificare l'avvenuto o il non avvenuto rinnovo di tale più datata formalità pregiudizievole. Tali cautele non impediscono, in ogni caso, l'ordinario prosieguo dell'iter procedurale verso l'udienza di fissazione modalità di vendita.

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni**:

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti il cespite pignorato nella presente *Procedura Esecutiva E.I. 49/2020*, sono pari a (***1 pignoramento-2 ipoteche***):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (n. 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca (n.2)			€ 35,00	€ 70,00

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

Costi delle relative cancellazioni: € 364,00

importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima, che il sottoscritto C.T.U. ritiene tuttavia cautelativamente di detrarre in cifra tonda, comprensivo di oneri procedurali, dal valore dei LOTTO UNICO, in quanto detto importo potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente finale, se non assolto dal Creditore procedente, previa cancellazione delle stesse formalità.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli Allegati 6 del Volume Allegati.

Segue Quesito 12:→



QUESITO 12: 'ACQUISISCA E DEPOSITI AGGIORNATE VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO (A FAVORE E CONTRO), QUESTE ULTIME IN FORMA SINTETICA ED INTEGRALE, RIFERITE ALMENO AL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DI CONFERIMENTO INCARICO, SEGNALANDO EVENTUALI DISCRASIE TRA LE RISULTANZE DELLE STESSE ALL'ESITO DI ACCURATO CONTROLLO INCROCIATO'

Dagli accessi effettuati in data **21.06.2023** presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure per soggetti eseguiti, visure storiche catastali per immobile, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie catastali), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- **All.5a1) Visura attuale per soggetto** terreni e fabbricati siti nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE (Debitore esecutato Sig.ra **OMISSIS**) al 21.06.2023;
- **All.5a2) Visura attuale per soggetto** terreni e fabbricati siti nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE (Debitore esecutato Sig. **OMISSIS**) al 21.06.2023;
- **All.5b1) Visura STORICA per immobile ABITAZIONE** NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472 Sub. 30 al 21.06.2023;
- **All.5b2) Visura STORICA per immobile AUTORIMESSA** NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472 Sub. 36 al 21.06.2023;
- **All.5c) MAPPA WEGIS** Comune di SAN MANGO PIEMONTE, Foglio 3, Particella 472, in scala 1:2000;
- **All.5d1) ELABORATO PLANIMETRICO** NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472 Prot. 20.12.2006 in scala 1:500;
- **All.5d2) ELENCO SUBALTERNI** NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472;
- **All.5e1) PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE** NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472 Sub. 30 Piano Terra e Piano Seminterrato in scala 1:200;
- **All.5e2) PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA** NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472 Sub. 36 Piano Seminterrato in scala 1:200;
- **All.5f) VISURA STORICA ENTE URBANO** NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472;

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **21.06.2023, 18-28.07.2023** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, solo le **formalità pregiudizievoli** di seguito indicate, ovvero il **pignoramento** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva **E.I. 49/2020, l'ipoteca volontaria derivante da**



concessione a garanzia di mutuo fondiario e l'annotazione-frazionamento in quota (quest'ultimo iscritto contro la **OMISSIS** – società che ha edificato il complesso edilizio). Gli estremi di tali formalità sono di seguito riportati.

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- **All.6a1)** Elenco formalità per soggetto (*Debitore esecutato Sig.ra OMISSIS*) aggiornato al 21.06.2023;
- **All.6a2)** Elenco formalità per soggetto (*Debitore esecutato Sig. OMISSIS*) aggiornato al 21.06.2023;
- **All.6b1)** Elenco formalità per immobile ABITAZIONE NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472 Sub. 30 aggiornato al 21.06.2023;
- **All.6b2)** Elenco formalità per immobile AUTORIMESSA NCEU SAN MANGO PIEMONTE Foglio 3, Particella 472 Sub. 36 aggiornato al 21.06.2023;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **All.6c)** Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare del 04.02.2020 trascritto il 20.02.2020 ai numeri R.G. 6481 ed R.P. 5127, a favore di **OMISSIS (Creditore procedente rappresentato da OMISSIS – poi scisso in OMISSIS)** contro **OMISSIS e OMISSIS (Debitori esecutati)**, per il diritto di proprietà dei beni oggetto di esecuzione forzata, ubicati in San Mango Piemonte, Via Roscigno, n. 7., esecutati per il diritto di proprietà in quota ½ ciascuno in capo ai debitori esecutati;
- **All.6d1)** Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.10.2007 trascritta il 24.10.2007 ai numeri R.G. 52034 ed R.P. 12999, a favore di **OMISSIS (Creditore ipotecario diverso dal Procedente, che tuttavia si è surrogato all'Ipotecario)** contro **OMISSIS (Debitori ipotecari esecutati)**, per il diritto di proprietà dei beni oggetto di esecuzione forzata, ubicati in San Mango Piemonte, Via Roscigno, n. 7., esecutati per il diritto di proprietà in quota ½ ciascuno in capo ai debitori esecutati. In allegato **Surroga da parte del Procedente OMISSIS**;
- **All.6d2)** Nota di trascrizione ANNOTAZIONE - SURROGA del 13.07.2010 trascritta il 20.07.2010 ai numeri R.G. 31566 ed R.P. 2800, mediante la quale **OMISSIS (Creditore procedente)** si surroga alla **OMISSIS (Creditore ipotecario diverso dal procedente)**;
- **All.6e1)** Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA gravante sulle originarie aree di sedime (ex particelle NCT SAN MANGO PIEMONTE FL. 3 P.LLE 153-154-155-156-365-366-367-368-369-370 :particelle tutte poi soppresse e fuse nell'attuale p.lla 472 identificativa del Parco Alfano). Ipoteca iscritta il 21.07.2004 ai numeri R.G. 31530 ed R.P. 4805, a favore di **OMISSIS (ente bancario coincidente col Procedente)** contro **OMISSIS ,(società costruttrice)**, e relativa annotazione ad iscrizione frazionamento in quota del 29.09.2005 R.G. 46290 R.P. 4395, in virtù del quale sugli immobili subb. 30 e 36 afferenti al lotto unico in oggetto individuato come Unità negoziale 1 grava una quota di mutuo: Capitale 240.000,00€, Ipoteca 480.000,00€;
- **All.6e2)** Nota di trascrizione ANNOTAZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 10.02.2006 trascritta il 16.02.2006 ai numeri R.G. 9318 ed R.P. 833;

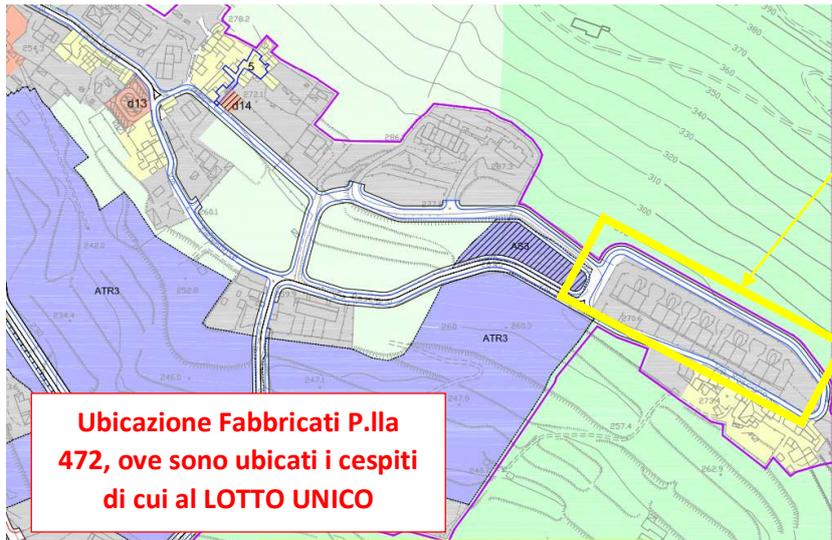
All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano elementi che possano inficiare la presente procedura esecutiva EI 49/2020, e ciò in quanto l'origine delle discrasie in visure ipocatastali inerenti il regime patrimoniale, è stata già ampiamente e ripetutamente chiarita ai quesiti precedenti.

Segue **Quesito 13:** →



QUESITO 13: *'RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO; IN PARTICOLARE INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL T.U. DI CUI AL D. P. R. 6.6.01 NUM. 380, NONCHÉ LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 DI DETTO T. U. E DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 28.2.85 NUM. 47 E SUCC. MOD; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALI NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LE NULLITÀ DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1 DEL CITATO T. U. OVVERO DI CUI ALL'ART. 40, CO. 2, DELLA CITATA L. 47/85 FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 CO. 5 DEL CITATO T. U. E DI CUI ALL'ART. 40 CO. 6 DELLA CITATA L. 47/85; QUANTIFICHI, POI, LE EVENTUALI SPESE DI SANATORIA E DI CONDONO. PERTANTO, IN IPOTESI DI OPERE ABUSIVE, ACCERTI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 D.P.R. 6.6.01 N.380, E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHIL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI DOMANDE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO RICHIEDENTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHIL'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 5D.P.R. 6.6.01 N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA'*

Relativamente agli Aspetti urbanistici della P.lla 472 identificativa del Parco Alfano alla quale afferiscono i cespiti di cui ai LOTTO UNICO, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ovvero il *PIANO URBANISTICO COMUNALE di SAN MANGO PIEMONTE*, essa appartiene alla categoria 'ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B *'... parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A....', SOTTOZONA B1 – SB1, costituite dalle zone ove la edificazione è costituita da edifici privi di valore intrinseco, realizzati di massima dopo il 1945, secondo una logica puntuale priva di ogni riferimento progettuale complessivo;*



Ubicazione Fabbricati P.Ila 472, ove sono ubicati i cespiti di cui al LOTTO UNICO

Capo III: Normativa delle "Zone B"

Art. 23 – Generalità

01. Le zone classificate come zone "B" sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prive degli elementi di caratterizzazione delle "zone A" in quanto la edificazione è avvenuta, in massima parte, in anni recenti dopo il 1945.

02. Nelle zone B il PUC si prefigge lo scopo di innescare processi di riqualificazione complessiva, sia urbanistica che edilizia, consentendo una pluralità di funzioni tra di loro compatibili e coerenti con le contemporanee esigenze d'uso.

Art. 24 – Articolazione delle zone B

01. Le zone B sono articolate in due sottozone:
- B1, costituite dalle zone ove la edificazione è costituita da edifici privi di valore intrinseco, realizzati di massima dopo il 1945, secondo una logica puntuale priva di ogni riferimento progettuale complessivo;
 - B2, costituite dagli insediamenti di Monticelli e Campo Maiuri, realizzati in virtù dei Piani di Lottizzazione denominati "Iniziativa Operaia VII", poi "Parco Residenziale Monticelli" e "Coop. Gardenia", e "Parco Fiorito".

Art. 25 – Categorie di intervento per le sottozone B1

01. Nelle sottozone B1, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi riconducibili alle seguenti categorie di intervento edilizio:

- A. manutenzione ordinaria;
- B. manutenzione straordinaria;
- C.1 restauro;
- C.2 risanamento conservativo;
- D ristrutturazione edilizia;
- E ristrutturazione urbanistica con planovolumetrico;

è, altresì, consentito il completamento dei fabbricati esistenti la cui costruzione sia iniziata e non ancora ultimata. Quest'ultima possibilità sarà consentita a fronte della presentazione di un progetto di completamento conforme, per volume, all'originario permesso di costruire rilasciato. Restano in vigore i permessi di costruire rilasciati, secondo la previgente normativa, ritirati e la cui validità non sia ancora scaduta.

02. Le Tavole di PUC indicano per ogni edificio la categoria di intervento edilizio di maggiore impatto, consentendosi anche le categorie di intervento di minore impatto rispetto a quella indicata nelle predette Tavole .

03. Gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte alla disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Regionale Campania Sud sono assoggettati alle prescrizioni e alle procedure fissate dal Piano Stralcio medesimo.



Estratto della Tavola Elaborati di progetto B1 – 2a ZONE OMOGENEE

Relativamente agli **Aspetti edilizi della Particella 472** (all'interno della quale è ubicato il Lotto unico esecutato) si osserva quanto segue:

- Il complesso edilizio di 'Parco Alfano' è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.18/2003 Prot. 1100**, rilasciata alla **OMISSIS**, società che ha



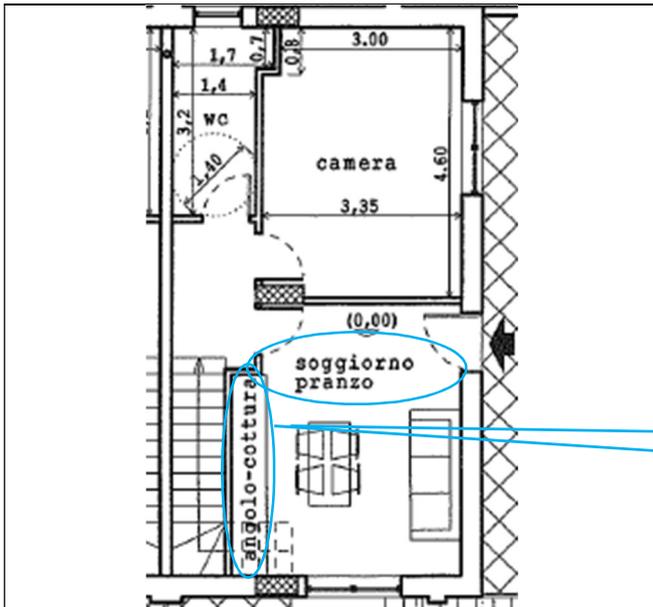
costruito le palazzine ubicate alla Via Roscigno, tra cui il fabbricato 'C', all'interno del quale è ubicato il Lotto esecutato. Successivamente, nell'**anno 2005**, sono state presentate **tre (3) Varianti alla C.E. 18/2003**, inerenti modifiche sia interne che esterne ai corpi di fabbrica a realizzarsi.

- In data **21.02.2006** Prot. 1144, è stata trasmessa al Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia del Comune di San Mango Piemonte, Comunicazione di ultimazione lavori, per la Palazzina 'C', Copia del certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Salerno, e Dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

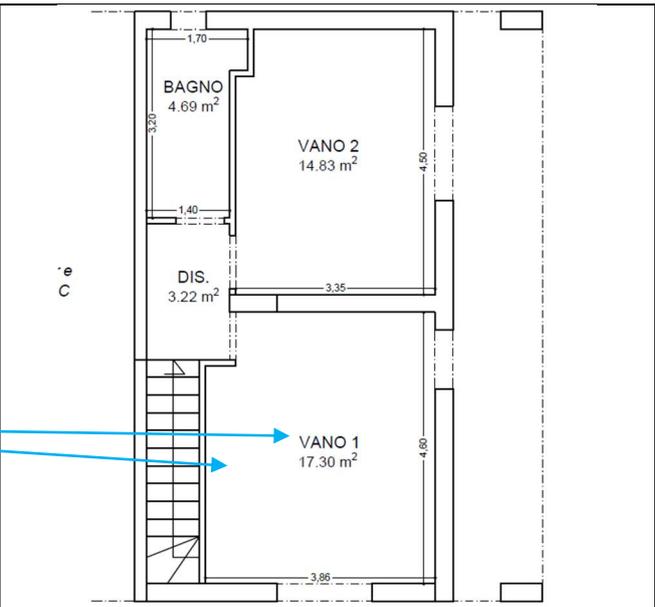
Vi è da rilevare che, ad oggi, **non è stato rilasciato Certificato di agibilità per l'intero Fabbricato 'C' ove è ubicato il lotto unico.**

Inoltre, da un confronto comparato, stato effettivo dei luoghi e planimetrie assentite, secondo l'ultimo titolo edilizio, ovvero la **D.I.A. RELATIVA ALLA III^a VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.18 DEL 26.06.2003** e successive Varianti Prot.191 del 17.01.2005, Prot. 5043 del 12.09.2005 **Prot. 7292 del 30.12.2005** si evince che le difformità risultano limitate esclusivamente per quanto concerne una **diversa destinazione d'uso dell'ambiente cucina per l'appartamento Subalterno 30**, mentre per **l'autorimessa Subalterno 36**, si rileva che detta unità immobiliare, come già precedentemente anticipato, **risulta all'attualità fruita come vano deposito, ove è stato realizzato anche un tramezzo di riduzione varco da carrabile a pedonale a tergo della serranda esterna.**

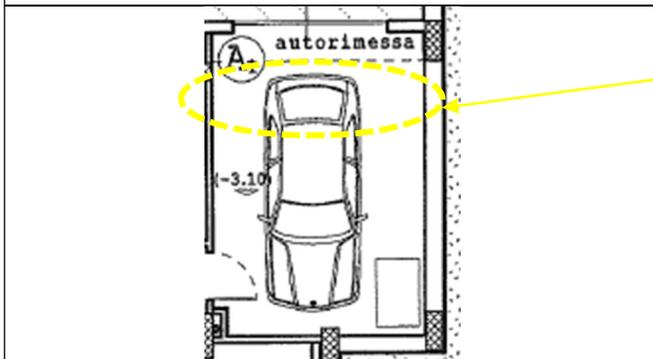
Il tutto meglio illustrato nella comparazione che segue, tra **Grafici assentiti all'ultima DIA del 12/2005**, a sinistra e delle **planimetrie digitalizzate CTU dello stato di fatto**, a destra:



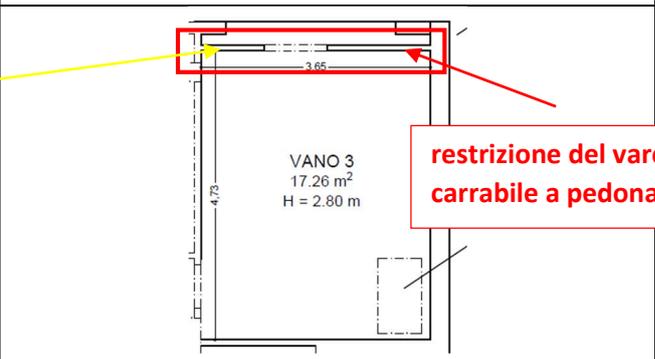
Grafici assentiti all'ultima DIA del 12/2005 –
PIANO TERRA
(cfr All.ti 7)



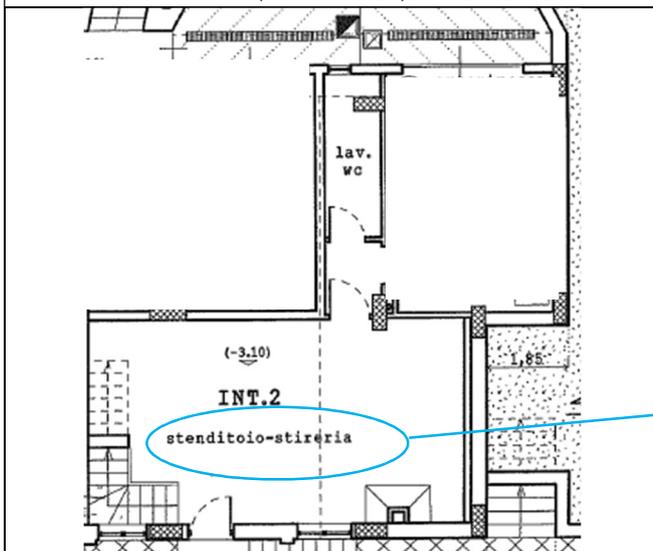
Planimetrie digitalizzate CTU dello stato di fatto
PIANO TERRA (cfr All.ti 10)



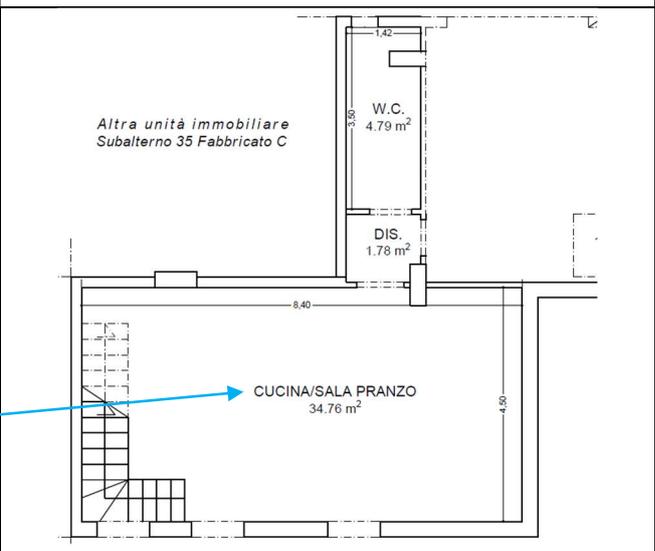
Grafici assentiti all'ultima DIA del 12/2005 –
PIANO SEMINTERRATO
(cfr All.ti 7)



Planimetrie digitalizzate CTU dello stato di fatto
PIANO SEMINTERRATO (cfr All.ti 10)



Grafici assentiti all'ultima DIA del 12/2005 –
PIANO SEMINTERRATO con assentito
stenditoio stireria(cfr All.ti 7)



Planimetrie digitalizzate CTU dello stato di fatto
PIANO SEMINTERRATO con uso
difforme del vano a cucina (cfr All.ti 10)



Alla luce di tali circostanze, *fermo restando ogni parere ultimo in capo agli uffici preposti per competenza (Comune di San Mango Piemonte, Settore Tecnico, etc.)*, il sottoscritto CTU, a fini puramente stimativi, ritiene prudenzialmente di contemperare gli aspetti di irregolarità sotto il profilo edilizio, legati alle diverse destinazioni d'uso, per il tramite di opportuni oneri quantificabili in complessivi **4.000,00 € circa** (connessi a pratiche DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale oltre CILA in sanatoria, oppure ripristino di destinazioni d'uso assentite e varco carrabile a discrezione dell'Acquirente finale).

53

Per ulteriori dettagli sui titoli sopra richiamati, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli Allegati 7 del Volume Allegati.

Segue Quesito 14:→



QUESITO 14: *‘DETERMINI IL VALORE CON L’INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCANTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIA IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTO UNICO 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 NONCHÈ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI, ANCHE TOSSICI O NOCIVI. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA LA VALUTAZIONE DELL’INTERO E DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE.’*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO (ABITAZIONE SU DUE LIVELLI, AUTORIMESSA E CORTE ESTERNA), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi che rileva uno **stato generale in buone condizioni di manutenzione e conservazione dei cespiti**, (eccettuato i vani bagno e di seminterrato, laddove insistono modesti fenomeni di degrado da umidità su limitate porzioni), valutate le consistenze superficiali sia per l’appartamento Subalterno 30, che per l’autorimessa Subalterno 36 (di fatto fruita come vano deposito), nonché le aree esterne pertinentziali, tenute in parte a giardino, in parte a vialetto e terrazzo, dotate di una buona panoramicità e buona fruizione, preso atto della circostanza secondo cui vi sono da tenere conto gli oneri legati agli aspetti di regolarizzazione planimetrico catastale per una diversa destinazione d’uso dei vani dello stato di fatto rispetto a quanto assentito, presentando, una DOCFA per riaggiornamento planimetrico catastale, unitamente ad una CILA in sanatoria di regolarizzazione difformità, o in alternativa gli oneri legati al ripristino della destinazione originaria dell’autorimessa, oltre che alla traslazione del vano cucina come già previsto ed assentito, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportunamente, nella fattispecie, di eseguire un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto, determinando così il **Valore di stima per il LOTTO UNICO**:



Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale, e adottando valori unitari afferenti ad abitazioni di tipo civile ed autorimesse.

Si è ricorso alla tipologia di abitazioni civili di prima fascia, trattandosi di unità immobiliari in parco residenziale comune che, dunque, non ricalcano propriamente la tipologia di ville e villini indipendenti, risultando soluzioni alloggiative semi indipendenti non totalmente esenti da taluni fattori di promiscuità e condivisione di pertinenzialità. Pertanto, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, Valore puntuale Listino Quotazioni mq e dei Valori medi Borsino*, i valori unitari per abitazioni e box/autorimesse, sono stati applicati **Coefficienti di omogeneizzazione di competenza relativamente a:**

- **Per le aree pertinenziali esterne** (aliquota oscillante tra **0,10:0,20**, considerando il maggior valore di panoramicità ed ampia visuale libera: **valore medio adottato 15%**);

e sono, inoltre, stati detratti gli oneri per eliminazione difformità sopra elencati, il tutto onde pervenire ai **prezzi base di vendita del Lotto unico**;

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La valutazione dei Cespiti di cui ai LOTTO UNICO è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie per le destinazioni d'uso (*abitazione ed autorimessa*) tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cfr. All.ti 9 Vol. Allegati*):



❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;

borsino
Immobiliare.it

HOME BORSINO PRO AGENZIE PRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI CAMPANIA SALERNO (SA) SAN MANGO PIEMONTE

San Mango Piemonte (SA)
Via Roscigno, 7, 84090 San Mango Piemonte Sa, Italia

ZONA CENTRO URBANO CAPOLUOGO

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

56

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 913	Euro 1.112	Euro 1.311

Valuta subito questo immobile

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 424	Euro 499	Euro 574

Valuta questo immobile



- ❖ il **Listino quotazioni metro quadro FIAIP**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari di zona;

mediapass
MARKETING SOLUTIONS

Login
Salve NATASCIA SABATINO,

Quotazioni MetroQuadro

[Indietro](#)

Villa Setharè

San Mango Piemonte
84090 San Mango Piemonte SA Indicazioni strad...
[Visualizza mappa più grande](#)

Esci

Comune di San Mango Piemonte
Fitness Saletno
Terzo Tempo Village
Tenuta D'Amore
P.i.p.
Sordina
Caca Ventura
Mandrizzo
Pezzano
Pezzano-filetta
Filetta
Campo Maiuri
A Casa Mia Ristoranti San Cipriano Pic
Bimora Nannina
La vecchia fattoria

Dati mappa ©2023 Seg

San Magno Piemonte - Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO, VIA TORA, TRAVERSE E STRADE LIMITROFE, SA PIEMONTE

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1600	4,5
2023	Abitazioni tipo economico	1300	4,5
2023	Abitazioni Signorili		
2023	Ville e Villini	1300	5
2023	Box	500	3
2023	Magazzini Depositi		
2023	Negozi	1050	5
2023	Uffici	900	5
2023	Laboratori		
2023	Capannoni industriali		

- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:



- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SAN MANGO PIEMONTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

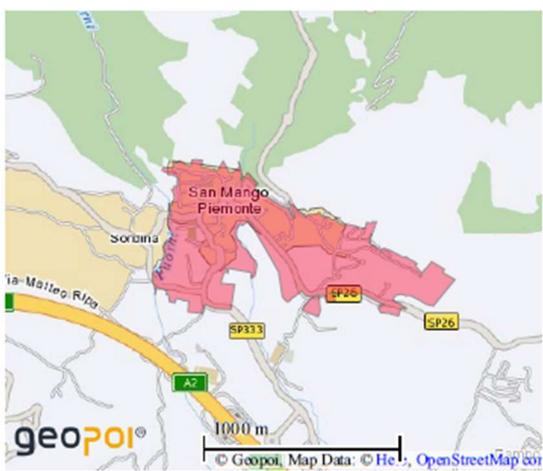
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	2,2	3,2	L
Autorimesse	Normale	385	510	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	460	590	L	1,6	2	L
Ville e Villini	Normale	920	1150	L	2,7	3,6	L



Orbene, I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente ai beni ubicati in **Via Roscigno, zona sub-urbana del Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA)** opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI**:→



	da valori O.M.I.		da Listino Quotazio nimg	da Borsino Immobiliar e		Valore unitario [€/mq]	Valore unitario
ABITAZIONE	Min 800	Max 1150	1600	Min 913	Max 1311	$\frac{800 + 1150}{2} + 1600 + \frac{913 + 1311}{2} = 1.229,00$ 3	Abitazione 1.250,00 €/mq (in cifra tonda)
AUTORIMESSA/ BOX	Min 460	Max 590	500	Min 424	Max 574	$\frac{460 + 590}{2} + 500 + \frac{424 + 574}{2} = 508,00$ 3	Auotirmessa 510,00 €/mq (in cifra tonda)

59

Tenendo quindi conto della **superficie commerciale dell'appartamento** (circa 95.00 mq) e dell'**autorimessa** (circa 20.00 mq), nonché delle **aree esterne** a servizio dell'abitazione (circa 220.00 mq) e moltiplicando dunque i valori unitari per le rispettive **consistenze metriche superficiali utili**, nonché omogeneizzando le pertinenze tramite opportune aliquote di omogeneizzazione sopra riportate, si ottiene il seguente **VALORE DI MERCATO DEI LOTTO UNICO**:→

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO					
Valore [€]	Superfici e utile [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Valore unitario [€/mq]	Valore esatto [€]	Valore approssimato [€]
Valore Interni Abitazione	95.00 mq		1250,00	95.00x1250 = 118.750,00	119.000,00 €
Valore autorimessa/box	20.00 mq		510,00	20.00x510 = 10.200,00	10.000,00 €
Valore aree esterne esclusive	220 mq	0.15	1250,00	220x1250x0,15 = 41.250,00	41.000,00 €
Valore di mercato LOTTO UNICO					170.000,00 € (in cifra tonda)
Oneri a detrarsi					
<i>Per cancellazione formalità pregiudizievoli e costi procedurali, DOCFA+SCIA per aggiornamento planimetria catastale e regolarizzazione o alternativo ripristino, nonché rimozione tracce di umidità locali di servizio livello seminterrato.</i>					-8.000,00 € (in cifra tonda)
Valore a base d'asta LOTTO UNICO					162.000,00 € (in cifra tonda)

Segue **Quesito 15**:→



QUESITO 15: 'QUANTIFICHI LE PRESUMIBILI SPESE OCCORRENTI PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA EVENTUALMENTE RINVENUTI NELL'IMMOBILE PIGNORATO NONCHÉ IL LORO PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO':

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso CTU del 26.06.2023 risulta **che** sia all'interno dell'appartamento che nel locale autorimessa, sono presenti **beni mobili, suppellettili e materiali d'arredo di proprietà della debitrice esecutata Sig.ra OMISSIS, che fruisce dell'abitazione con due figli minori.** Il valore orientativo dei beni di arredo potrebbe aggirarsi attorno ai **15.000,00 €**, con spese di trasloco stimabili in circa **2.000,00 €**, importo che tuttavia lo scrivente non ritiene di detrarre dal valore di stima, in quanto, se dovesse essere necessario uno sgombero, sarà lo stesso debitore a farsi carico delle spese di trasloco in economia ed a proprie spese, essendo le suppellettili ed i materiali di arredo di interesse, e pertanto non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente sull'Acquirente finale.

Segue Quesito 16: →



Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

1. Sommaria descrizione

LOTTO UNICO (E.I. 49/2020): ABITAZIONE CON PERTINENZE, il tutto distribuito su due livelli di Piano terra e Piano seminterrato, con autorimessa al piano seminterrato contigua alla zona giorno dell’appartamento e all’attualità fruita come vano deposito, il tutto ubicato in parco residenziale condominiale (Parco Alfano) nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE, alla Via Roscigno, civico 7, zona suburbana del centro capoluogo. L’abitazione è distribuita tra piano terra – zona notte e piano seminterrato – zona giorno, per una consistenza utile complessiva di circa 81,37 mq. Il cespite rientra in un complesso condominiale di cinque fabbricati multipiano complessivi, con lo stesso che impegna il livello di piano terra e piano seminterrato. Tale lotto ricade, in particolare, nel fabbricato condominiale ‘C’ Interno 2 di PARCO ALFANO. Completano il Lotto unico, giardino e corte pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde, sfalsata sui due livelli di piano terra e piano seminterrato, per una superficie utile esterna complessiva di circa 220 mq, con accesso pedonale esclusivo protetto da cancello metallico da viale comune Sub. 1, Bene comune non censibile, ed accesso carrabile al livello seminterrato a mezzo rampa veicolare condivisa Sub. 28, anch’essa Bene comune non censibile, che adduce direttamente senza altri diaframmi alla saracinesca dei locali al piano seminterrato. La corte presenta recinzione con siepi e piante ornamentali con effetti anti introspezzivi, seppure il cespite non ricalchi perfettamente le caratteristiche di abitazione unifamiliare, essendo calato in un contesto condominiale. L’intero Parco Alfano risulta protetto in corrispondenza della via Roscigno, da cancello pedonale e carrabile a due battenti.

DATI CATASTALI ATTUALI:



- ✓ **ABITAZIONE** Piano T-S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.IIa 472, Sub. 30, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 110 mq, Rendita 426,08 €;
- ✓ **AUTORIMESSA** Piano S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.IIa 472, Sub. 36, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita 52,68 €;

CONFINI LOTTO UNICO

62

Il LOTTO UNICO nel complesso oggetto della presente E.I. 49/2020 costituito da Abitazione su due livelli ed Autorimessa, è delimitato e confina nel complesso:

- ✓ a Nord-Est lato accessi pedonale e carrabile tramite setti murari al piano seminterrato e giardino pertinenziale al piano terra, con il Sub. 28 – rampa condivisa di accesso al livello seminterrato - Bene comune non censibile;
- ✓ a Nord-Ovest tramite setti murari, giardino pertinenziale e sue recinzioni con altre unità immobiliari Subb. 29 e 35 – Fabbricato ‘C’ di proprietà terza non esegutate;
- ✓ a Sud-Ovest tramite affacci, giardino e recinzione con Via Roscigno, sul fronte opposto agli accessi (fronte principale panoramico del Parco Alfano);
- ✓ a Sud-Est, tramite giardino pertinenziale e recinzione, oltre che terrapieno, con altra unità immobiliare Sub. 19 – Fabbricato ‘D’ di proprietà terza non esegutata;

2. Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene

L’abitazione su due livelli Sub. 30 ed il locale autorimessa Sub. 36 costituenti il **LOTTO UNICO** esegutato sono pervenuti nella quota di ½ ciascuno ai coniugi Sigg.ri **OMISSIS**, in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Dott.ssa **OMISSIS** del 19.10.2007, mediante il quale il Sig. **OMISSIS** ha venduto la piena proprietà, ai Sigg.ri **OMISSIS**, dell’Appartamento su due livelli ubicato ai piani T-S1 del fabbricato C Interno 2, con annesso pertinente locale autorimessa in piano S1 e pertinente giardino.

3. Eventuale stato di comproprietà, iscrizioni e trascrizioni gravanti

Nella presente E.I. 49/2020 entrambi i coniugi Sigg.ri **OMISSIS** (all’attualità separati), risultano comproprietari esegutati ambedue per la quota di ½ ciascuno, e pertanto il pignoramento di cui alla presente E.I. 49/2020 aggredisce l’interrezza del cespite, indipendentemente dal regime patrimoniale.

Sul Lotto unico esegutato insistono il pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esegutiva E.I. 49/2020, l’ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e una precedente annotazione-frazionamento in quota (quest’ultimo iscritto dallo stesso ente bancario ma contro la **OMISSIS** – società che ha edificato il complesso edilizio e rinvenibile nel titolo di provenienza che ha preceduto il titolo di proprietà principale).

4. Stato di occupazione

Relativamente allo stato di occupazione, il LOTTO UNICO di cui alla presente E.I. 49/2020 risulta materialmente fruito dalla Sig.ra **OMISSIS**, unitamente al Suo nucleo familiare, composto da due figli minori. Lo stato di materiale possesso è peraltro in linea con il Decreto di omologa della



separazione consensuale (per effetto del provvedimento n. 6601/2020 del 12.07.2021: cfr allegato 4c) dal coniuge Sig. **OMISSIS**, anch'Egli esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$, Decreto che ha assegnato alla Sig.ra **OMISSIS** la casa coniugale.

5. Regolarità edilizio-urbanistiche

Relativamente agli **Aspetti urbanistici della P.lla 472** alla quale afferiscono i cespiti di cui al **LOTTO UNICO**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ovvero il PIANO URBANISTICO COMUNALE di SAN MANGO PIEMONTE, essa appartiene alla categoria 'ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B '.... parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A....', SOTTOZONA B1 – SB1, costituite dalle zone ove la edificazione è costituita da edifici privi di valore intrinseco, realizzati di massima dopo il 1945, secondo una logica puntuale priva di ogni riferimento progettuale complessivo

Relativamente agli **Aspetti edilizi della Particella 472** (all'interno della quale è ubicato il Lotto unico esecutato), il complesso edilizio di 'Parco Alfano' è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.18/2003 Prot. 1100, rilasciata alla **OMISSIS**, società che ha costruito le palazzine ubicate alla Via Roscigno, tra cui il fabbricato 'E', all'interno del quale è ubicato il Lotto esecutato. Successivamente, nell'anno 2005, sono state presentate tre (3) Varianti alla C.E. 18/2003, inerenti modifiche sia interne che esterne ai corpi di fabbrica a realizzarsi. In data 21.02.2006 Prot. 1144, è stata trasmessa al Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia del Comune di San Mango Piemonte, Comunicazione di ultimazione lavori, per la Palazzina 'C', Copia del certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Salerno, e Dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Da un confronto comparato, stato effettivo dei luoghi e planimetrie assentite, secondo l'ultimo titolo edilizio, ovvero la D.I.A. RELATIVA ALLA III^a VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.18 DEL 26.06.2003 e successive Varianti Prot.191 del 17.01.2005, Prot. 5043 del 12.09.2005 Prot. 7292 del 30.12.2005 si evince che le difformità risultano limitate esclusivamente per quanto concerne una diversa destinazione d'uso dell'ambiente cucina per l'appartamento Subalterno 30, mentre per l'autorimessa Subalterno 36, si rileva che detta unità immobiliare risulta all'attualità fruita come vano deposito, ove è stato realizzato anche un tramezzo di riduzione varco da carrabile a pedonale a tergo della serranda esterna.

Tali difformità, fermo restando ogni parere ultimo in capo agli uffici preposti per competenza (Comune di San Mango Piemonte), sono state contemperate per il tramite di opportuni oneri nella formazione del valore a base d'asta.

6. Abitabilità

Ad oggi, non è stato rilasciato Certificato di agibilità.

7. Valore del bene da porre a base d'asta

Valore a base d'asta LOTTO UNICO: **162.000,00 €**
(diconsi: Euro Centosessantaduemila/00)

Segue Quesito 17:→



QUESITO 17: 'ESTRAGGA REPERTO FOTOGRAFICO- ANCHE IN FORMATO DIGITALE, SECONDO LE SPECIFICHE DI CUI AL FOGLIO DI RACCOMANDAZIONI CONSEGNATO CONTESTUALMENTE- DELLO STATO DEI LUOGHI, COMPRENSIVO IN CASO DI COSTRUZIONE, ANCHE DEGLI INTERNI'

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N. 49/2020)

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in **separato file dal Volume Allegati**, completa di riscontro planimetrico e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato con l'ausilio del *Collaboratore di fiducia*, in data **sopralluogo C.T.U. del 26.06.2023** (Cfr. *Verbale di accesso CTU in Allegati 8 del Volume allegati CTU*).

L'inquadramento del cespite costituente il **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA CONTORNATI DA AREE PERTINENZIALI TENUTE IN PARTE A GIARDINO ED IN PARTE PAVIMENTATE**, *il tutto ubicato nel Comune di SAN MANGO PIEMONTE (SA), in Via ROSCIGNO Civico 7 e attualmente censito in:*

- ✓ **ABITAZIONE** Piano T-S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, Sub. 30, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 110 mq, Rendita 426,08 €;
- ✓ **AUTORIMESSA** Piano S1 Edificio C Interno 2: NCEU Comune di SAN MANGO PIEMONTE Fl. 3, P.lla 472, Sub. 36, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 20mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita 52,68 €;

è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità viabilità esterna e carattere degli spazi pertinenziali;**
- **Individuazione della Particella 472 ubicata in Via Roscigno;**
- **Individuazione del Fabbricato 'C' all'interno del "Parco Alfano";**
- **Localizzazione degli affacci esposizioni e panoramicità;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI dell'ABITAZIONE Sub. 30, Piano terra e Piano seminterrato;**
- **individuazione dell'AUTORIMESSA Sub. 36, Piano seminterrato.**

Segue Quesito 18:→



QUESITO 18 “**CONTATTATI IL GIUDICE DELL’ESECUZIONE PER COMUNICAZIONI INFORMALI ED IMPOSTAZIONE GENERALE DELLA CONSULENZA (O PER SPECIFICHE DIFFICOLTÀ); PER OGNI COMUNICAZIONE FORMALE DOVRÀ DEPOSITARE IN CANCELLERIA APPOSITA ISTANZA IN MODALITÀ TELEMATICA E CURARE DI PERSONA DECORSI ALMENO 7 GIORNI IL RITIRO DELLA COPIA DEL PROVVEDIMENTO FORMALE DEL GIUDICE.**”

Nel corso delle operazioni peritali, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l’Ill.mo Giudice dell’esecuzione, in quanto l’Esperto è riuscito a concertare bonariamente l’accesso del 26.06.2023 presso gli immobili esegutati e ha trovato debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

Segue Quesito 19:→

QUESITO 19 “**COLLABORI, IN OGNI FASE, CON GLI ORGANI DEL PROCEDIMENTO (CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA), CHIARENDO LE PROBLEMATICHE CONCERNENTI IL COMPENDIO PIGNORATO, INTERVENENDO IN CASO DI PROBLEMI STRUTTURALI (O DANNI) RIGUARDANTI I BENI E IN OGNI ALTRA ATTIVITÀ NECESSARIA AL FINE DI CONSENTIRE IL NORMALE PROSEGUO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.**”

Precisato che, relativamente alla presente E.I. 49/2020, non è stato nominato alcun **Custode Giudiziario**, resta confermata la completa disponibilità del sottoscritto CTU anche per successive operazioni di vendita verso la Custodia/Delega a designarsi.

Con riferimento agli aspetti statici, si precisa che all’attualità non sussistono problematiche di dissesto risultando modesti, come più volte specificato ed illustrato, i fenomeni di degrado di talune porzioni di seminterrato.

Segue Congedo CTU: →



CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico conferito, analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili per la stesura dell'elaborato e degli altri allegati, si rassegna la presente **Consulenza Tecnica d'Ufficio** e *si resta a disposizione per eventuali chiarimenti che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni*, e ciò anche in data udienza G.E. già fissata per il **07.11.2023**.

66

Con Osservanza

18.09.2023

Il CTU

Ing. Natascia Sabatino

Segue in Appendice, ***Elenco Allegati***: →



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 49/2020

(n° 11 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, presenti risposte ai quesiti del mandato nonché Riepilogo in Formato Word e Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

67

ELENCO ALLEGATI (n°11 gruppi di Allegati):

Allegati 1 – Nomina, Verbale di accettazione e giuramento telematico e Conferimento incarico Esperto stimatore (da All. 1a ad All. 1c)

Allegati 2 – Copie atti del procedimento E.I. 49/2020 (da All. 2a ad All. 2f)

Allegati 3 – Certificazione notarile, titoli di proprietà principale e note di trascrizione Titoli ventennali sui pregressi terreni, ove sono ubicati, tra gli altri, anche i cespiti di cui al Lotto unico (da All.3a ad All.3d)

Allegati 4 – Estratto di matrimonio, Certificato di residenza e Decreto di omologa separazione debitori esecutati (Da All. 4a ad All. 4c)

Allegati 5 – Dati catastali Cespiti pignorati (Da All. 5a ad All. 5f)

Allegati 6 – Visure ipotecarie e Formalità pregiudizievoli (Da All. 6a ad All. 6e)

Allegati 7 – Titoli edilizi (da All. 7a ad All.7e)

Allegati 8 – Verbale accesso CTU – N. 1 Sopralluogo (All. 8a)

Allegati 9 – Dati estimativi cespiti pignorati (Da All. 9a ad All. 9c)

Allegati 10 – Rilievi metrici LOTTO UNICO (Da All. 10a ad All. 10b)

Allegati 11 – Riscontro oneri condominiali (Da All. 11a ad All. 11b)

- ❖ Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- ❖ Risposte con Omissis ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- ❖ N° 1 Relazione grafico-fotografica (LOTTO UNICO);
- ❖ Scheda sintetica Esperto stimatore;
- ❖ Riepilogo sintetico in formato Word (a vantaggio di Custodia Giudiziale);
- ❖ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.