



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Ill.ma Dott.ssa SARA SERRETIELLO*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 42/2024

(Udienza G.E. 27.06.2024 ore 10.30)

1

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

- **PARTE RICORRENTE** (*Creditore procedente – Mandataria OMISSIS*):

OMISSIS

- **CONTROPARTE** (*Debitori esecutati*):

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO

dott. ENRICO ROCCO

27.05.2024



Sommario

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U. 6

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO 7

Quesiti 1-2-3: 7

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”..... 7

2. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti daL PUNTO n° 4 IN POP”..... 7

3. “Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione in Risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli daL PUNTO N° 4 IN POI.” 7

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. 10

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..... 24

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’ 26

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'..27

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.' 28*

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 RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE). 29*

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)'..... 30*

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'..... 31*

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'..... 32*

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal*



certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'..... 33

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento 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.'* 36

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':* 40

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'.....41

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' 44

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." 45

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." 45

CONGEDO C.T.U. 46

APPENDICE 47



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 42/2024

(Udienza G.E. 27.06.2024 ore 10.30)

6

Esecuzione promossa da:

OMISSIS

c/o

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto ***C.T.U. Ing. Natascia Sabatino***, a seguito della **Nomina di Esperto in data 22.03.2024 con decreto del G.E. Dott.ssa SARA SERRETIELLO**, e del **verbale di accettazione di incarico di stima del 26.03.2024** (*cfr. All.ti 1a e 1b*),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E. per come riportati in Conferimento incarico all'Esperto stimatore del **22.03.2024** e contenuto in *Allegato 1c* del Volume allegati CTU.



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

In risposta ai presenti **Quesiti 1-2-3**, si rappresenta quanto segue:

Dall’Analisi della documentazione prevista dall’Art.567 cod. proc. civ. agli atti del procedimento, ovvero la **Certificazione notarile** per Notar OMISSIS del **29.02.2024** depositata dal Creditore procedente OMISSIS (mandataria OMISSIS) ,

e per confronto con

L’**Atto di pignoramento** sul quale è incardinata la presente **E.I. 42/2024**, e la relativa **Nota di trascrizione** del **28.02.2024**, numeri **R.G. 9091** ed **R.P. 7489**, a favore di OMISSIS (Creditore procedente – mandataria OMISSIS) contro OMISSIS (Debitori eseguiti),

La **Nota di iscrizione a ruolo** con indicazione dei soggetti e degli immobili,

L’**Istanza di vendita** con richiesta di vendita dei beni pignorati,

relativamente al Lotto Unico, come di seguito configurato:



LOTTO UNICO (E.I. 42/2024):

Piena proprietà di **Unità abitativa** situata al piano I° di un fabbricato plurifamiliare, ubicato in **Via Sant'Angelo di Ogliara al civico 161**. Il cespite è costituito da ampio salone/cucina, tre vani letto, bagno con annessa zona lavanderia, il tutto per una superficie utile complessiva di circa 86,55 mq. L'unità immobiliare presenta **affacci balconati** esposti a Lato Nord-Ovest e Lato Sud-Est, con una superficie complessiva di circa 25,62 mq.

Afferente al Lotto unico è anche una piccola **cantinola** situata al livello seminterrato, all'attualità adibita a deposito, con una altezza di circa **2,10 m** e con una superficie utile complessiva di circa 5,72 mq.

L'accesso al cespite avviene dalla Via pubblica di Via Sant'Angelo di Ogliara tramite cancello carrabile, a servizio anche delle altre unità immobiliari estranee al presente procedimento esecutivo, dalla cui rampa per il tramite di un ulteriore cancello scorrevole privato si accede ad una **corte esterna** all'attualità di pertinenza esclusiva del Sub.2 esecutato, con una superficie complessiva di circa 82,00 mq.

DATI CATASTALI UNITA' ABITATIVA - LOTTO UNICO:

- ✓ *Piano 1-S1: NCEU Comune di SALERNO Fl. 9, P.lla 191, **Sub. 2**, Zona Cens. 3, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 92 mq, Rendita 723,04 €;*

si deduce che

la documentazione stessa, relativa al **LOTTO UNICO** sopra individuato, **è sostanzialmente completa ed idonea**, per poter procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 del Conferimento incarico Esperto stimatore C.T.U. (cfr. *Allegato 1a*).

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

- Il sottoscritto CTU ha configurato un **Lotto Unico**, stante l'unicità del subalterno 2 esecutato.
Tuttavia, a servizio del complesso esecutato (e di proprietà dei Sigg.ri **OMISSIS**) vi è anche la **quota di 1/8 ciascuno in capo ad entrambi i debitori esecutati del vano garage Sub. 1**, a servizio, per le restanti quote, anche delle altre unità immobiliari non eseguite e di proprietà terza. La quota del vano garage in capo ai debitori esecutati **non è stata, tuttavia, aggredita dalla presente procedura esecutiva**, e per la quale, secondo facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, e sentito il Creditore procedente, potrebbe essere esteso il pignoramento anche a detta unità immobiliare per la quota di 1/8 in capo ai debitori Sigg.ri OMISSIS, in maniera tale da rendere più vantaggiosa la vendita giudiziaria.
- Il titolo esecutivo alla base del **pignoramento** risulta essere l'Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS (Creditore ipotecario diverso dal procedente) che ha, poi, **ceduto il credito** alla **OMISSIS (Creditore procedente)**, ipoteca iscritta contro entrambi i debitori e sul solo Subalterno 2 – unità abitativa eseguita;



- In riferimento ai **dati catastali**, per quanto concerne il dante causa dei debitori, Sig. **OMISSIS**, dalla lettura delle visure catastali e dei titoli di proprietà, è emersa la circostanza secondo cui non è stata rinvenuta la voltura del ricongiungimento dell'usufrutto, a seguito del decesso dell'usufruttuario Sig. **OMISSIS** nel 2005, con la nuda proprietà in capo al precedente proprietario Sig. **OMISSIS**. Tuttavia, tale mancanza potrebbe, secondo facoltà dell'Ill.ma G.E., essere eseguita d'ufficio, essendo tacitamente implicito il ricongiungimento usufrutto/nuda proprietà, in virtù del successivo atto di compravendita del 2006 (titolo con il quale i debitori hanno acquistato la piena proprietà del Sig. **OMISSIS**). Di tale mancanza, nella formazione del prezzo a base, sono stati detratti opportuni oneri per la volturazione mancante, di cui si entrerà nel merito al successivo Quesito 14 di stima. Peraltro, il CTU ha diligentemente prodotto agli atti del procedimento sia il rogito notarile del 2006 (cfr all. 3b1) sia si propone di richiedere anche il certificato di decesso del Sig. **OMISSIS** a maggior vantaggio di sicurezza, in maniera tale da poter fornire tale documentazione all'Acquirente che potrà produrla all'Agenzia del Territorio - Catasto.

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.

In risposta al presente **Quesito 4**, si rappresenta quanto segue:

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2024

Dati della richiesta	Comune di SALERNO (Codice:H703)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 191 Sub.: 2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
1		9	191	2	3		A/2	4	7 vani	Totale: 92 m² Totale: escluse aree scoperte*: 85 m²	Euro 723,04		
indirizzo				VIA SANT'ANGELO DI OGLIARA Piano 1-S1									
Notifica							Partita		Mod.58			-	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

CONFINI LOTTO UNICO

L'unità abitativa Sub. 2 di cui al Lotto unico, analizzati **planimetria catastale** e **rilievo metrico C.T.U.** all'esito dell'ispezione diretta durante il sopralluogo congiunto CUSTODE/CTU del 22.04.2024 (cfr. *Allegati 5, 10 e 8*), è **delimitata e confina** nel suo complesso:

- ✓ a Nord-Est tramite finestre zona servizi con **affaccio su area pertinenziale esterna, fruita esclusivamente da altra unità immobiliare Subalterno 3 afferente allo stesso Fabbricato P.lla 191;**
- ✓ a Nord-Ovest tramite affacci balconati e finestrati con **area pertinenziale esterna, in parte zona di manovra per l'accesso all'autorimessa al**

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



- livello seminterrato ed in parte fruita esclusivamente da altra unità immobiliare Subalterno 3 afferente allo stesso Fabbricato P.lla 191;**
- ✓ **a Sud-Est, tramite di setti murari ciechi con altra unità immobiliare Subalterno 3 afferente allo stesso Fabbricato P.lla 191;**
 - ✓ **a Sud-Ovest, tramite porta di ingresso ed affacci balconati con affaccio su corte pertinenziale esterna – Lato Via Sant’Angelo di Ogliara.**

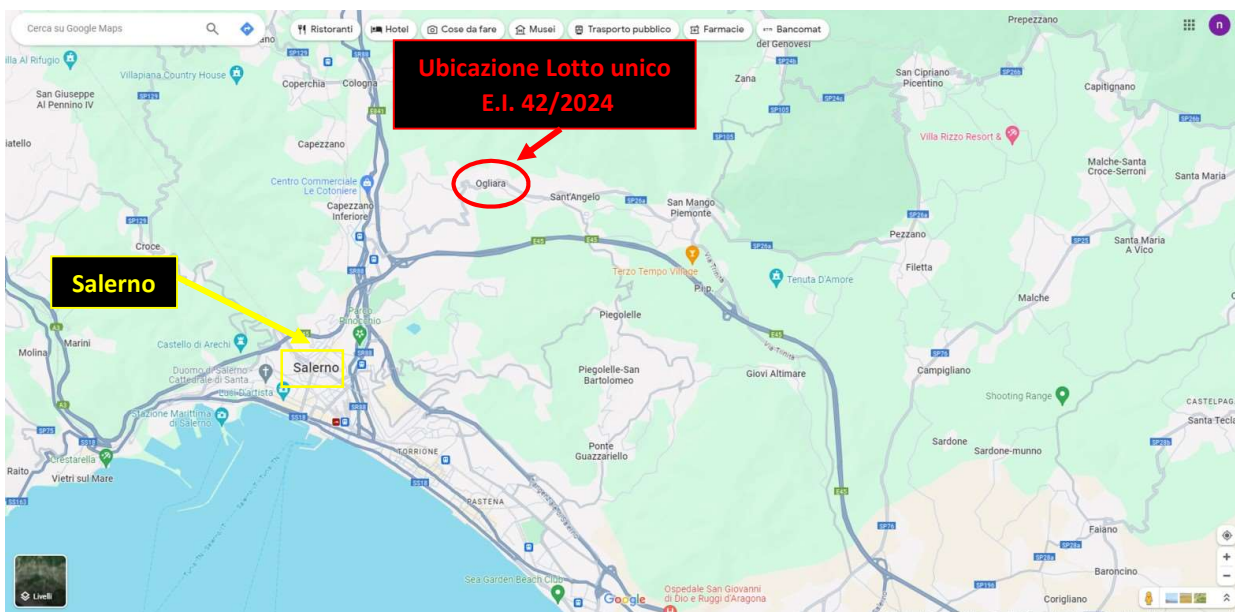
*Segue **inquadramento territoriale Lotto Unico:**→*



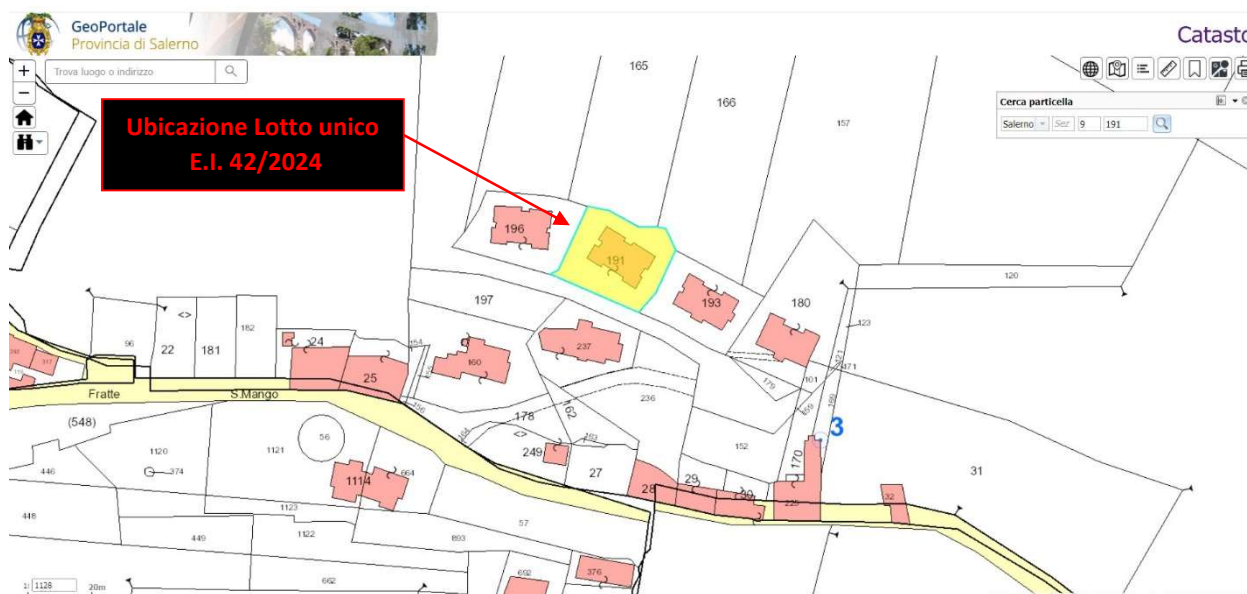
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** afferente ai cespiti eseguiti di cui alla presente EI 42/2024, è situato nel **Comune di Salerno (SA)**, alla **frazione Ogliara in Via Sant'Angelo**, una **zona periferica** della città. Trattasi di un fabbricato costituito da quattro appartamenti, dotato di due ingressi indipendenti per ogni due unità abitative e serviti dalla **SP 26a** che collega la frazione di Ogliara al Centro di Salerno per il tramite della **SR 88**. Il tutto traspare anche dai grafici orto-fotografici riportati di seguito:

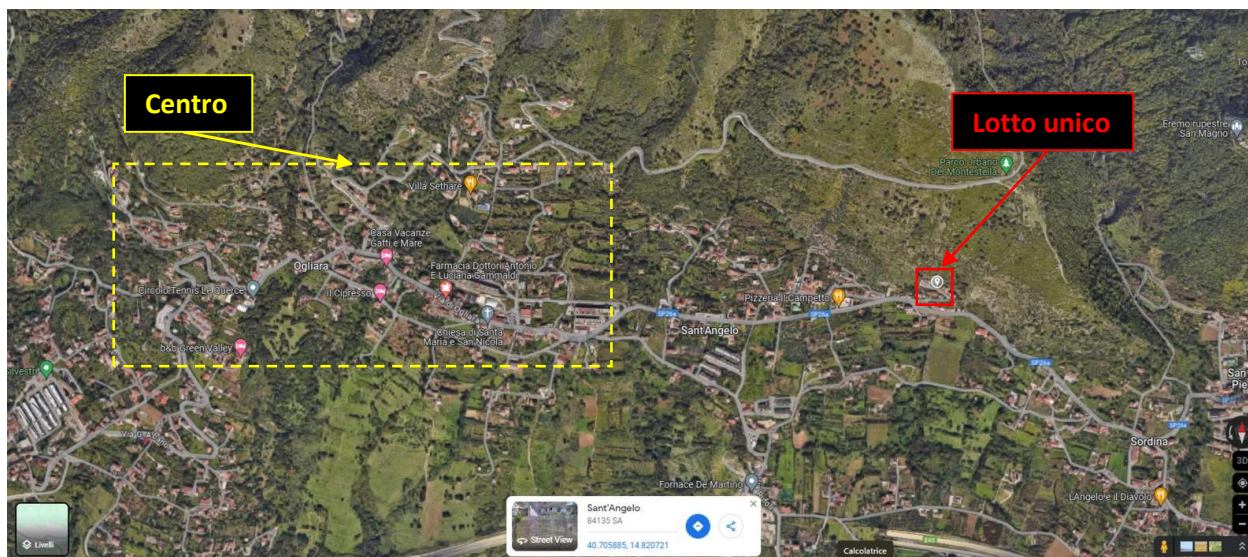
12



Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale con indicazioni sui riferimenti territoriali e sulla viabilità principale (fonte: Google Maps).



Stralcio catastale, dove è possibile individuare la **P.lla 191**, all'interno della quale risiede il **Lotto unico** eseguito oggetto della presente E.I. 42/2024 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Ortofoto di inquadramento generale dell'ubicazione del Lotto unico **(in rosso)** rispetto al centro della Frazione di Ogliara **(in giallo)**. (fonte: Google Maps).



Ortofoto di inquadramento di dettaglio della **particella 191 (in rosso)** all'interno della quale ricade il Lotto unico esecutato. (fonte: Google Maps). Il cespite è raggiungibile dalla SP 26a che collega Ogliara sia al centro di Salerno, che al Comune di San Mango Piemonte.



Vista 3D del Fabbricato particella 191 con indicazione (in rosso) del Lotto unico esecutato. (fonte: Google Maps)

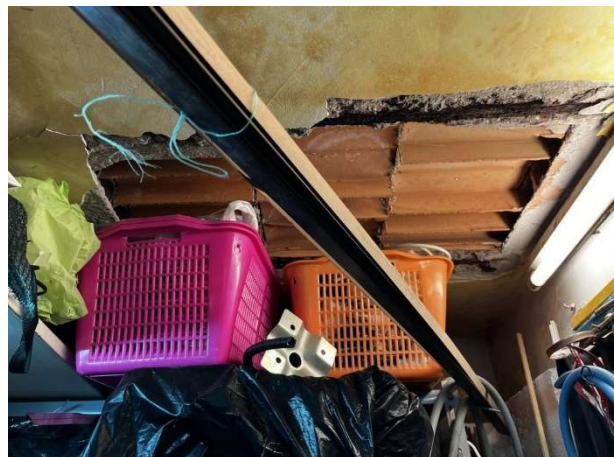
*Segue descrizione accessibilità Lotto unico →
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino*



DESCRIZIONE ACCESSIBILITA' LOTTO UNICO



Rilievo fotografico CTU: Accessibilità all'Abitazione: dalla pubblica Via Sant'Angelo. Mediante cancello carrabile a due battenti, comune anche ad altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza Subalterno 3, si raggiunge un cancello scorrevole privato che apre su una corte esterna, all'attualità di esclusiva pertinenzialità del Lotto unico eseguito, dove per il tramite di una scala esterna si raggiunge il Piano primo e quindi l'abitazione eseguita Sub. 2 di cui alla presente procedura esecutiva.



Rilievo fotografico CTU: Accessibilità alla Cantinola: la stessa all'attualità è fruita come ripostiglio. Sussistono, in corrispondenza del **solaio di copertura porzioni** dello stesso ammalorate, che necessitano di opere di manutenzione, con opportuna messa in sicurezza tramite l'utilizzo di opportune puntellature.



DESCRIZIONE INTERNI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (EI 42/2024): Piena proprietà di Unità abitativa situata al piano I° di un fabbricato plurifamiliare, ubicato in **Via Sant'Angelo di Ogliara al civico 161**. Il cespite è costituito da ampio salone/cucina, tre vani letto, bagno con annessa zona lavanderia, il tutto per una superficie utile complessiva di circa 86,55 mq. L'unità immobiliare presenta **affacci balconati** esposti a Lato Nord-Ovest e Lato Sud-Est, con una superficie complessiva di circa 25,62 mq.

16

Afferente al Lotto unico è anche una piccola **cantinola** situata al livello seminterrato, all'attualità adibita a deposito, con una altezza di circa **2,10 m** e con una superficie utile complessiva di circa 5,72 mq.

L'accesso al cespite avviene dalla Via pubblica di Via Sant'Angelo di Ogliara tramite cancello carrabile, a servizio anche delle altre unità immobiliari estranee al presente procedimento esecutivo, dalla cui rampa per il tramite di un ulteriore cancello scorrevole privato si accede ad una **corte esterna** all'attualità di pertinenza esclusiva del Sub.2 esecutato, con una superficie complessiva di circa 82,00 mq.

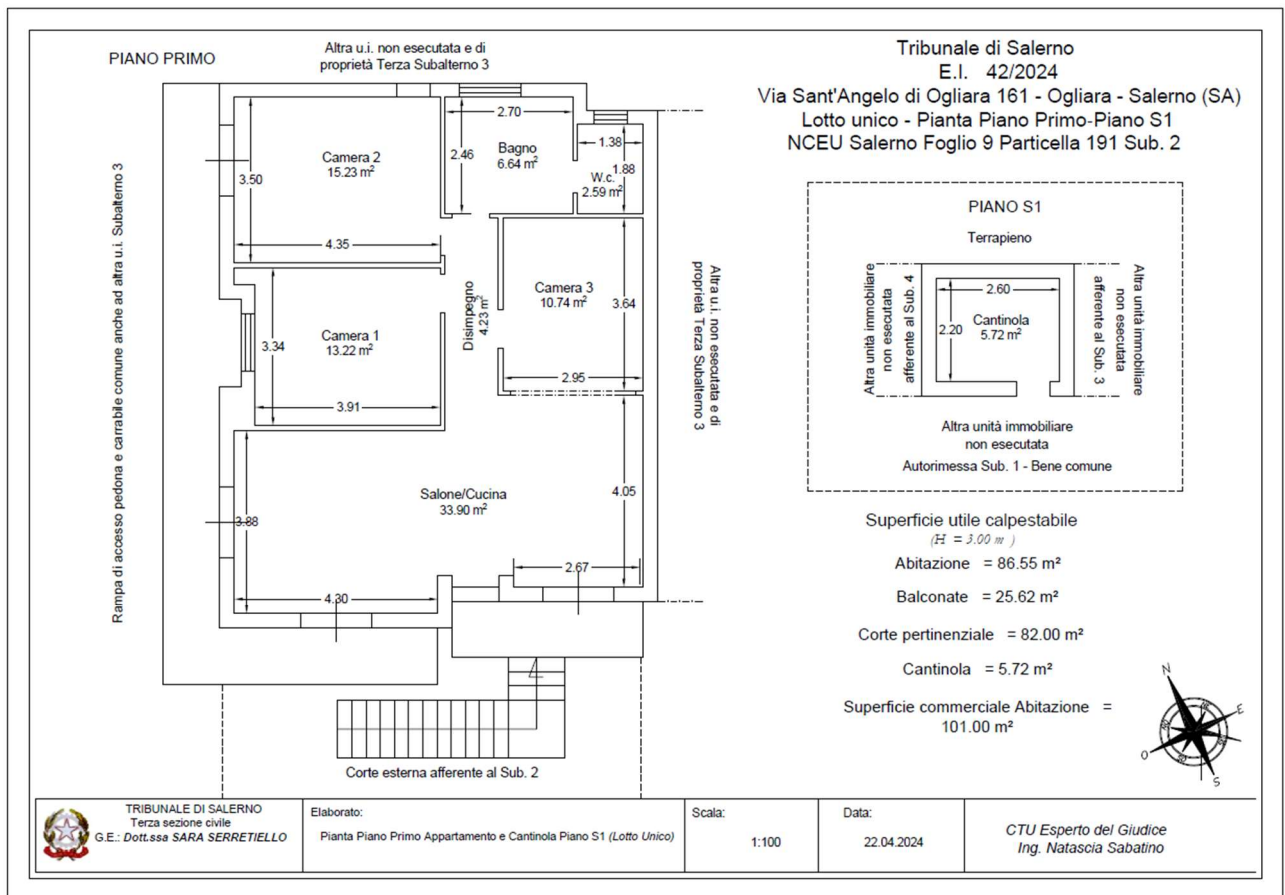
I **locali dell'Abitazione** si trovano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, tuttavia sarebbe da riprendere talune limitate porzioni di soffitto nei locali servizi, ove si sono verificate macchie di condensa, nonché da riprendere una parte delle facciate esterne, che presentano segni di lieve degrado, probabilmente causati da una insufficiente manutenzione.

Per quanto concerne la **Cantinola**, una porzione del solaio di copertura risulta ammalorata, con necessità di provvedere ad una opportuna messa in sicurezza tramite l'utilizzo di opportune puntellature ed un ripristino delle parti danneggiate.

DATI CATASTALI UNITA' ABITATIVA - LOTTO UNICO:

- ✓ *Piano 1-S1: NCEU Comune di SALERNO Fl. 9, P.lla 191, Sub. 2, Zona Cens. 3, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 92 mq, Rendita 723,04 €;*

Segue Planimetria digitalizzata stato dei luoghi →



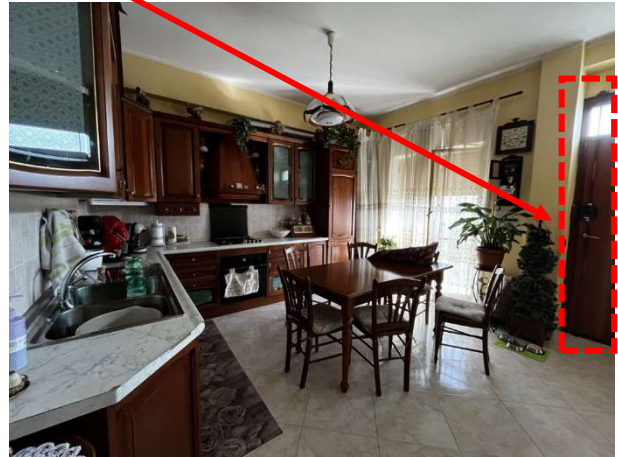
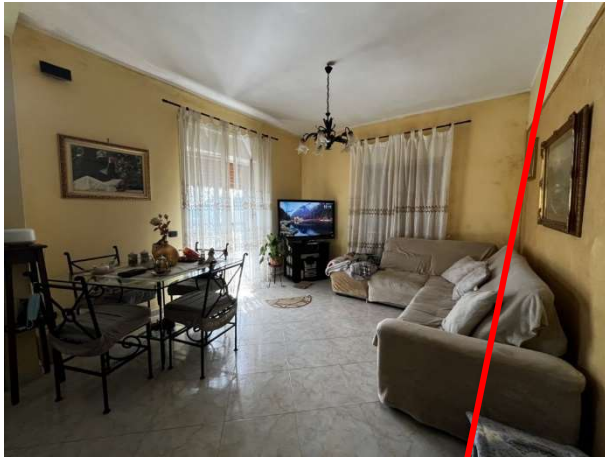
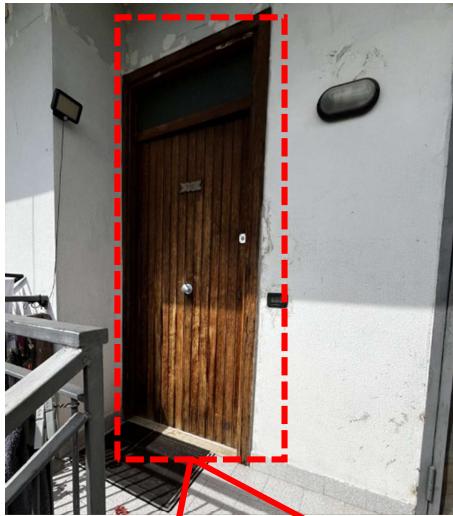
All.10a) Planimetria digitalizzata LOTTO UNICO - Abitazione Piano I° e Cantinola Piano S1, NCEU SALERNO Fl. 9, P.lla 191, Sub. 2, in scala 1:100 con quote e superfici.

Seguono foto interni Lotto Unico →

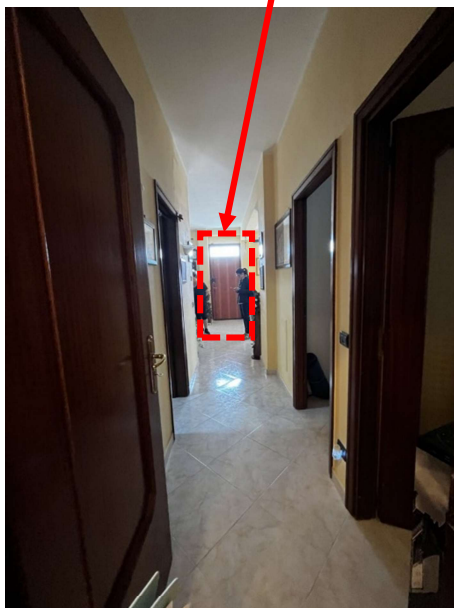


FOTO INTERNI ABITAZIONE LOTTO UNICO

18



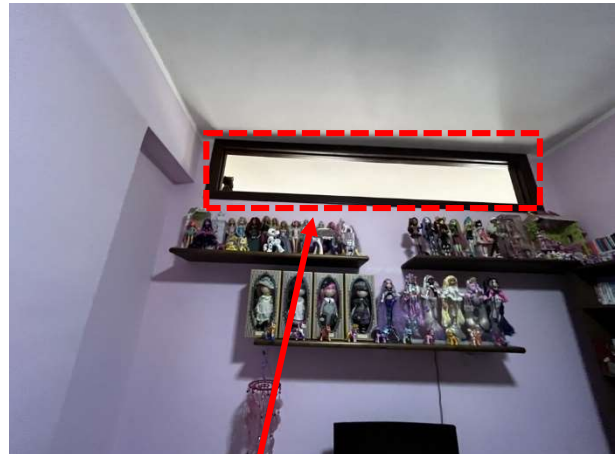
Rilievo fotografico CTU: Vista del Portone di ingresso al sub. 2 ingresso che apre su un'ampia zona salone/cucina, dotata di tre aperture che garantiscono una buona illuminazione naturale. Nelle foto in basso, ripreso da diverse angolazioni, disimpegno che conduce ai vani letto ed ai locali servizi.



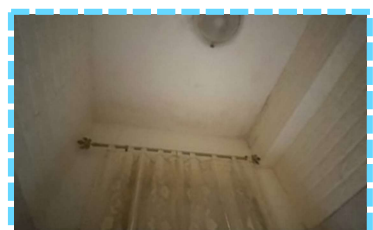
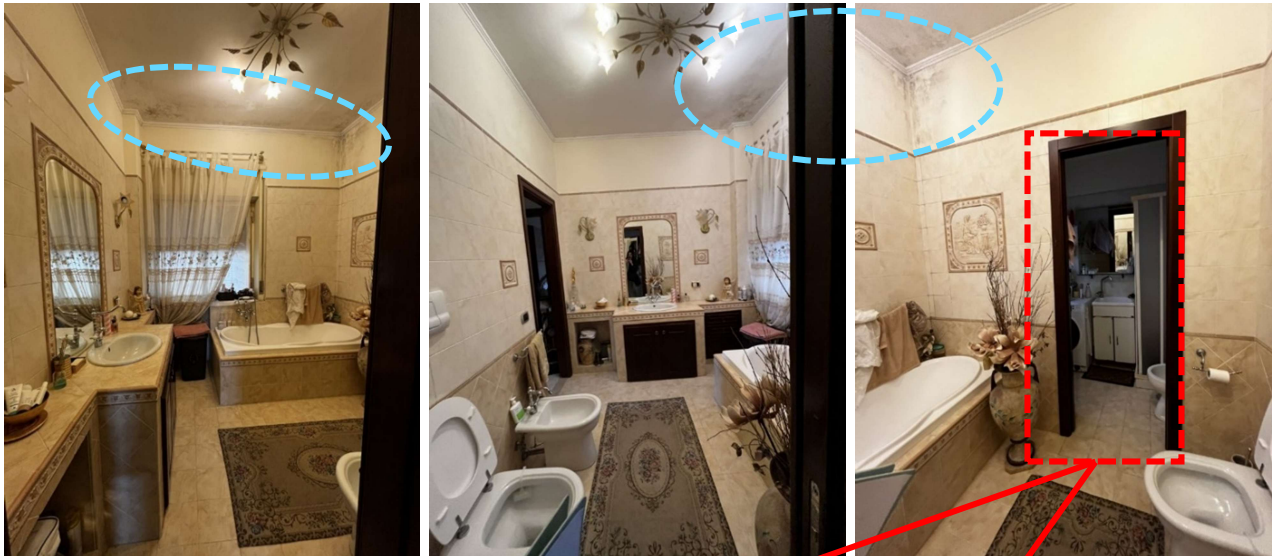
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



19



Rilievo fotografico CTU: Vani letto, di medie dimensioni, e solo due di essi provvisti di aperture esterne con affaccio Lato Nord-est. L'ultima camera, nelle foto in basso, risulta, tuttavia sprovvista di aperture esterne, ma dotata di punto luce che dà sulla zona cucina.

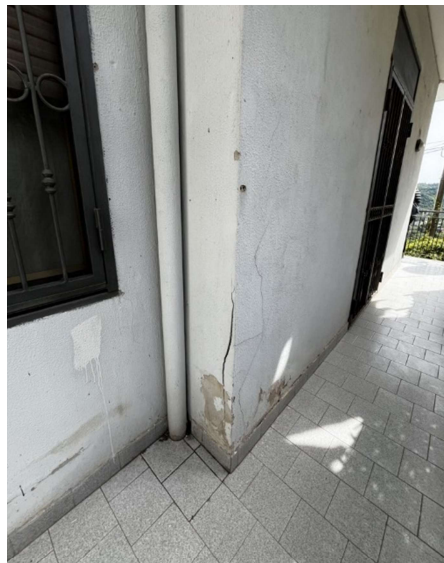


Rilievo fotografico CTU: Bagno ed **in rosso** zona Lavanderia, organizzati come doppio servizio: sussistono, tuttavia, in questi ambienti **in azzurro** fenomeni di umidità al soffitto e su porzioni di pareti, causate probabilmente da condensa.

Seguono Foto esterni: →



FOTO ESTERNI ABITAZIONE LOTTO UNICO



Rilievo fotografico CTU: Balconate a servizio dell'Abitazione Sub.2: si noti la buona panoramicità di cui gode il cespite; tuttavia sono presenti taluni fenomeni di distacco intonaco dalle pareti esterne.

Seguono Note catastali Lotto unico: →

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

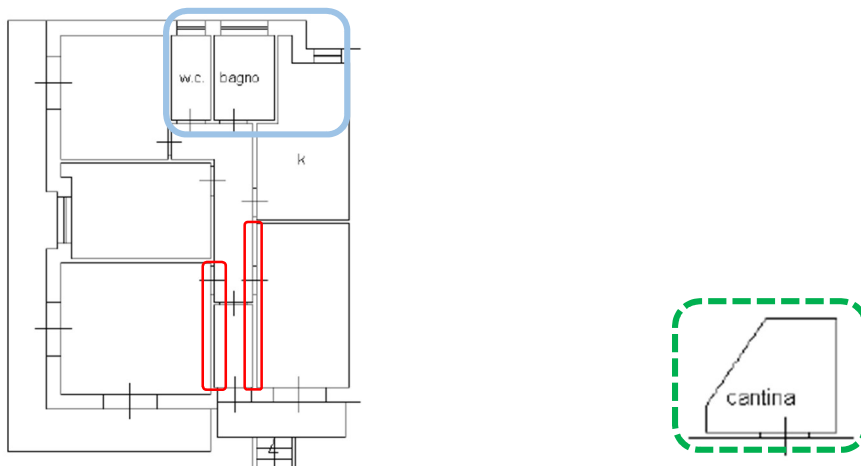


NOTE CATASTALI LOTTO UNICO

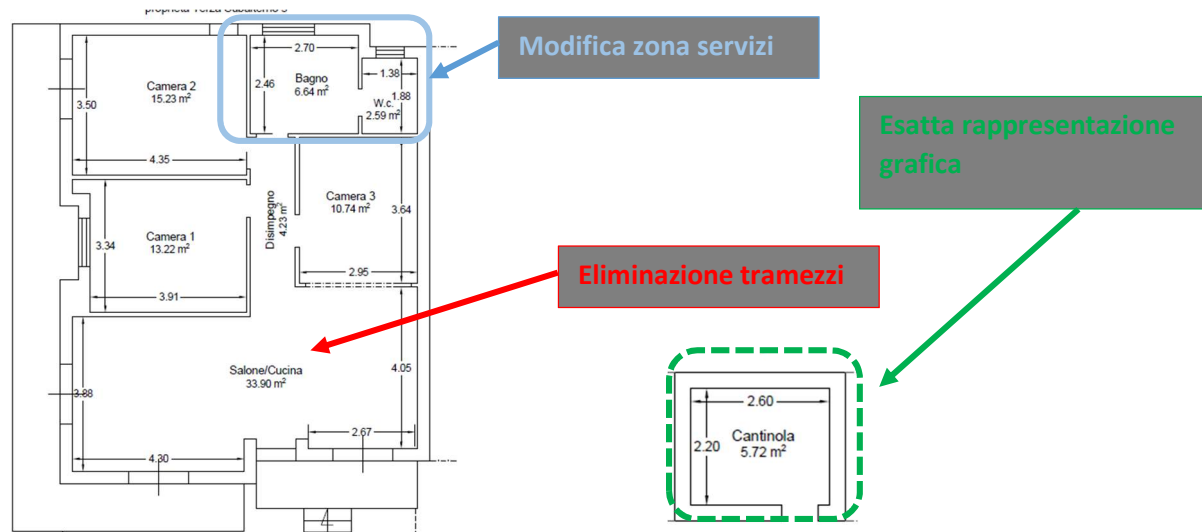
- Il fabbricato condominiale P.lla 191 di ricaduta dei cespiti esecutati (ubicati in Via Sant'Angelo di Ogliara) risulta **indicato in Mappa Wegis**, tuttavia, *non risulta agli atti telematici Elaborato planimetrico*.
- Per quanto concerne la **planimetria catastale**, si osserva che la stessa rispecchia una *conformazione del cespite passata*, rilevando per l'Abitazione una **diversa distribuzione degli spazi interni**, con eliminazione di tramezzi, ed analoghe **variazioni nelle destinazioni d'uso** dei vani e modifiche zona bagni. Per la cantinola, si rileva la pregressa conformazione di tipo trapezoidale, a differenza di quella pressoché rettangolare rilevata in data accesso CTU. Si riporta, di seguito, un estratto della **planimetria catastale** agli atti dell'Agenzia del Territorio, confrontata con la **planimetria dello stato dei luoghi**, all'esito del sopralluogo CTU, per le cui difformità andranno detratti dal valore a base d'asta i costi di riallineamento catastale, specificati al successivo Quesito 14 di stima.

22

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE (cfr All.to 5e)



ESTRATTO PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CTU: RAPPRESENTAZIONE STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI (cfr All.to 10)



Seguono Note inerenti la procedura esecutiva: →

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



NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA (LOTTO UNICO):

- I **dati catastali** dei cespiti di cui al Lotto Unico (*Unità abitativa*) **coincidono** con i dati riportati **nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione**, di cui alla presente E.I. 42/2024.
- Le **visure catastali attuali** riportano come intestatari per il diritto di **PROPRIETA' in quota ½ ciascuno ed IN REGIME DI SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI i debitori esecutati, Sigg.ri OMISSIS**, derivante dalla compravendita del 22.02.2006 per Notar **OMISSIS**, Voltura n. 8027.1/2006 in atti dal 20.03.2006.
- In riferimento ai **dati catastali**, per quanto concerne il dante causa dei debitori, Sig. **OMISSIS**, dalla lettura delle visure catastali e dei titoli di proprietà, è emersa la circostanza secondo cui non è stata rinvenuta la voltura del ricongiungimento dell'usufrutto, a seguito del decesso dell'usufruttuario Sig. **OMISSIS** nel 2005, con la nuda proprietà in capo al precedente proprietario Sig. **OMISSIS**. Tuttavia, tale mancanza potrebbe, secondo facoltà dell'Ill.ma G.E., essere eseguita d'ufficio, essendo tacitamente implicito il ricongiungimento usufrutto/nuda proprietà, in virtù del successivo atto di compravendita del 2006 (titolo con il quale i debitori hanno acquistato la piena proprietà del Sig. **OMISSIS**). Di tale mancanza, nella formazione del prezzo a base, sono stati detratti opportuni oneri per la volturazione mancante, di cui si entrerà nel merito al successivo *Quesito 14* di stima.
- Gli ulteriori aspetti catastali sono stati già delineati alle pagine precedenti di questo stesso *Quesito 4*.

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.*

In risposta al presente **Quesito 5**, si rappresenta quanto segue:

L'**Abitazione Sub. 2** costituente il *Lotto unico esecutato* è pervenuto nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per il diritto di proprietà ed in regime patrimoniale di separazione legale dei beni ai Debitori, **Sigg.ri OMISSIS** (nato a **OMISSIS**) e **OMISSIS** (nata a **OMISSIS**), in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notaio Dott. **OMISSIS** del **22.02.2006**, mediante il quale il Sig. **OMISSIS** (precedente proprietario) ha venduto ai **Sigg.ri OMISSIS** l'**Abitazione Sub. 2** esecutato di cui alla presente E.I.42.2024.

Con il presente atto il Sig. **OMISSIS** (precedente proprietario) ha venduto ai Sigg.ri **OMISSIS** (Debitori esecutati) oltre all'abitazione Sub. 2 esecutato, anche **il piccolo locale cantinola e l'antistante giardino** (*individuato dal sottoscritto CTU nella configurazione del Lotto unico come corte esterna*), quest'ultimo, giardino pertinenziale all'immobile urbano con una superficie inferiore a 5.000 mq.

Sempre con lo stesso Atto, nel 2006, i Debitori esecutati **hanno acquistato** anche una porzione di box/autorimessa Subalterno 1, in quota 1/8 ciascuno per il diritto di proprietà (immobile non esecutato e non aggredito dall'ipoteca volontaria del 2006 alla base del titolo esecutivo).

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

- **All.3b) TITOLO DI PROVENIENZA PRINCIPALE – ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notaio Dott. **OMISSIS** del **22.02.2006**, Rep. 46705, Racc. 15887, registrato a SALERNO il **24.02.2006** al Numero 1174 Serie 1T e trascritto a SALERNO in data **27.02.2006** ai numeri R.G. 11247, R.P. 6644 ed in data **02.03.2006** ai numeri R.G. 11943, R.P. 7104 a favore di **OMISSIS** (Debitori esecutati) e contro **OMISSIS** (precedente proprietario), che hanno venduto ai **Sigg.ri OMISSIS**, *coniugati in regime di separazione dei beni*, la piena proprietà dell'unità abitativa **Subalterno 2** di cui al Lotto unico, unitamente alla quota di $\frac{1}{4}$ in piena proprietà del vano garage piano terra **Subalterno 1**;

Relativamente alle provenienze ultraventennali:

Al dante causa dei debitori, Sig. **OMISSIS**, il cespite esecutato Subalterno 2 unitamente alla quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero vano garage al piano seminterrato, fra gli altri, pervenne per **Atto di donazione** Rep. 10763 del **30.12.1991** per Notar **OMISSIS**, trascritto il **28.01.1992** ai numeri R.G. 4786 ed R.P. 4448, donazione da parte del Sig. **OMISSIS** (*padre*) con riserva per sé di usufrutto generale sua vita natural durante.

Di seguito gli estremi del **titolo sopracitato**:



- **All.3d) NOTA DI TRASCRIZIONE – ATTO DI DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO** per Notaio Dott. OMISSIS del 30.12.1991, Rep. 10763, Racc. 1741, trascritto a Salerno in data 28.01.1992 ai numeri R.G. 4786, R.P. 4448 contro OMISSIS (*dante causa - padre*) e a favore di Sig. OMISSIS.

Al dante causa, OMISSIS, l'intero immobile cui afferisce il Lotto esecutato, all'epoca di nuova costruzione, è pervenuto per **Atto di compravendita per Notar OMISSIS del 13.01.1978 Rep. 14570 Racc. 5392**, registrato a Eboli il 25.01.1978 n° 443, con il quale la Sig.ra OMISSIS ha venduto al Sig. OMISSIS, l'immobile attuale Particella 191, edificato in virtù di Licenza edilizia n° 89/74 Prot. 16627/3365 rilasciata dal Sindaco del Comune di Salerno in data 14.12.1974, con annesso terreno.

25

,

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'

In risposta al presente **Quesito 6**, si rappresenta quanto segue:

26

- nella presente E.I. 42/2024 entrambi i coniugi Sigg.ri OMISSIS (all'attualità separati), **risultano comproprietari esecutati ambi due per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno**, e pertanto il **pignoramento aggredisce l'interezza del cespite**, **indipendentemente dal regime patrimoniale**;
- i coniugi (all'attualità separati) **comproprietari per quote $\frac{1}{2}$ ciascuno (al momento dell'acquisto in regime di separazione dei beni)**, sono **entrambi coobbligati dal vincolo ipotecario 2006 alla base del pignoramento 2024**, 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 SUDDETTI TITOLI'

In risposta al **Quesito 7** si rappresenta quanto segue:

- Come riscontrato in data accesso congiunto CUSTODE/CTU del **22.04.2024**, l'immobile di cui al Lotto Unico è **materialmente fruito dalla Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata – all'attualità separata) unitamente al suo nucleo familiare, composto da due figli;**
- Sull'immobile pignorato non insistono diritti reali, quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, tantomeno lo stesso non risulta gravato da pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.

In ogni modo, sullo *stato di occupazione* e sulla Custodia dei cespiti di cui al Lotto unico, potrà relazionare più dettagliatamente la Custodia Giudiziale, già designata nella persona del *Dott. Enrico Rocco*.

Segue Quesito 8: →



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

In risposta al **Quesito 8**, si rappresenta quanto segue:

Consultando i dati medi dell'**Osservatorio**, i dati medi del **Borsino Immobiliare**, e i dati puntali del **Listino**, eseguendone una media equiponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE per l'UNITA' ABITATIVA SUB. 2-LOTTO UNICO**:

1°: Valore medio OMI 'Abitazioni' = **3,85 €/mq-mese**

2°: Valore medio BORSINO IMMOBILIARE 'Abitazioni' = **3,92 €/mq-mese**

3°: Valore puntuale LISTINO 'Abitazioni' = **4,00 €/mq-mese**

$$\text{Valore unitario Abitazioni'} (\text{O.M.I.-BORSINO-LISTINO}) = \frac{3,85+3,92+4,00}{3} \sim \mathbf{3,90 \text{ €/mq-mese}}$$

(in cifra tonda)

Tenendo conto della consistenza metrica superficiale dell'unità abitativa afferente al Lotto unico avente una superficie utile calpestabile pari a circa **86,55 mq**, si ottiene il seguente

$$\mathbf{\underline{\text{Canone locativo ABITAZIONE SUB. 2}}} = 3,90 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 86,55 \text{ mq} = \mathbf{337,55 \text{ €} \sim 350,00 \text{ €/mese}}$$

(arrotondato per eccesso tenendo conto dei comodi pertinenziali quali balconate e corte pertinenziale)

Si ribadisce, in ogni caso, che all'attualità l'immobile di cui al Lotto unico risulta materialmente fruito dalla Sig.ra **OMISSIS** (Debitrice esecutata) unitamente al suo nucleo familiare composto da due figli.

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 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 RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE).

In risposta al presente **Quesito 9**, si rappresenta quanto segue:

- Per quanto concerne il **Regime Patrimoniale**, dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (rilasciato dal Comune di OMISSIS (SA) in data 28.03.2024) risulta che i **Sigg.ri OMISSIS** (Debitori esegutati per il diritto di proprietà in quota ½ ciascuno) hanno contratto matrimonio in data OMISSIS in OMISSIS (SA).
- Tra le **Annotazioni**, rese nell'atto del matrimonio, risulta che **i coniugi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni.**
- Risulta, inoltre, che con Provvedimento del Tribunale di Salerno n° 5610/2021, in data **15.06.2021** è stata **omologata la separazione consensuale fra i coniugi Sigg.ri OMISSIS** (Debitori esegutati per il diritto di proprietà in quota ½ ciascuno).

Pertanto, essendo i cespiti di cui al Lotto unico esegutati in danno di entrambi i comproprietari, **non si pongono questioni divisionali di sorta.**

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 congiunto CUSTODE/CTU, sui beni esecutati di cui ai LOTTO UNICO sopra individuati, i Debitori esecutati Sigg.ri OMISSIS hanno dichiarato che **non risulta essere istituito regime condominiale**;
- Come risulta dalle ispezioni ipotecarie, **non risultano cause in corso, domande giudiziali, né convenzioni matrimoniali**.

Resta inteso come su eventuali ulteriori aspetti in itinere potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale nella persona della *Preg.ma Dott. Enrico Rocco*.

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'

In risposta al presente **Quesito 11**, si rappresenta quanto segue:

Con riferimento alle **formalità cancellabili-non opponibili all'Acquirente finale**, dall'elenco delle formalità estratto per l'unità abitativa Subalterno 2, risultano essere state iscritte le **formalità pregiudizievoli** di seguito indicate:

- **All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del 12.02.2024 trascritto il 28.02.2024 ai numeri R.G. 9091 ed R.P. 7489, a favore di **OMISSIS (Creditore procedente – mandataria OMISSIS)** contro **OMISSIS (Debitori eseguiti)**;

All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22.02.2006 Rep. 46706/15888 trascritta in data 27.02.2006 ai numeri R.G. 11248 ed R.P. 3574, a favore di **OMISSIS (Creditore ipotecario che si è poi scisso in OMISSIS – Creditore procedente) OMISSIS (Debitori eseguiti) per una somma complessiva di 360.000,00 € oltre interessi e spese, ipoteca iscritta sugli immobili di cui alla presente E.I. 42/2024;**

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

Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli					
Formalità	Imposta ipotecaria		Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Pignoramento	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Sequestro conservativo	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Domanda giudiziaria (citazione)	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Sentenza dichiarazione di fallimento	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Ipoteca volontaria (banca/privato)	0,00 €		0,00 €	35,00 €	35,00 €
Ipoteca volontaria (privato/privato)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (privati)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (concessionari di esenzione per conto dello Stato)	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totale costi di cancellazione formalità pregiudizievoli					329,00 €

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'

In risposta al presente **Quesito 12**, si rappresenta quanto segue:

In data **28.03.2024** sono state effettuate visure catastali per **soggetti debitori**, Sigg.ri **OMISSIS**, nonché per il **cespite esecutato**, *unità abitativa Subalterno 2*, i cui estremi sono di seguito riepilogati:

- **All.5a1) Visura attuale per soggetto** Fabbricati siti nel Comune di Salerno (*Debitore esecutato Sig. OMISSIS*) al 28.03.2024;
- **All.5a2) Visura attuale per soggetto** Fabbricati siti nel Comune di Salerno (*Debitore esecutato Sig.ra OMISSIS*) al 28.03.2024;
- **All.5b) Visura STORICA per immobile UNITA' ABITATIVA NCEU SALERNO Foglio 9, Particella 191 Sub. 2** al 28.03.2024.

In data **29.03.2024** sono state effettuate ispezioni ipotecarie per **soggetti debitori**, Sigg.ri **OMISSIS**, nonché per il **cespite esecutato**, *unità abitativa Subalterno 2*, i cui estremi sono di seguito riepilogati:

- **All.6a1) Elenco formalità** per soggetto (*Debitore esecutato Sig. OMISSIS*) aggiornato al 29.03.2024;
- **All.6a2) Elenco formalità** per soggetto (*Debitore esecutato Sig.ra OMISSIS*) aggiornato al 29.03.2024;
- **All.6b) Elenco formalità** per immobile **UNITA' ABITATIVA NCEU SALERNO Foglio 9, Particella 191 Sub. 2** aggiornato al 29.03.2024.

All'esito di un controllo incrociato, **non risultano elementi di discrasia.**

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, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI DOMANDE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO RICHIEDENTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6, L.28.2.85 N.47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 D.P.R. 6.6.01 N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA'

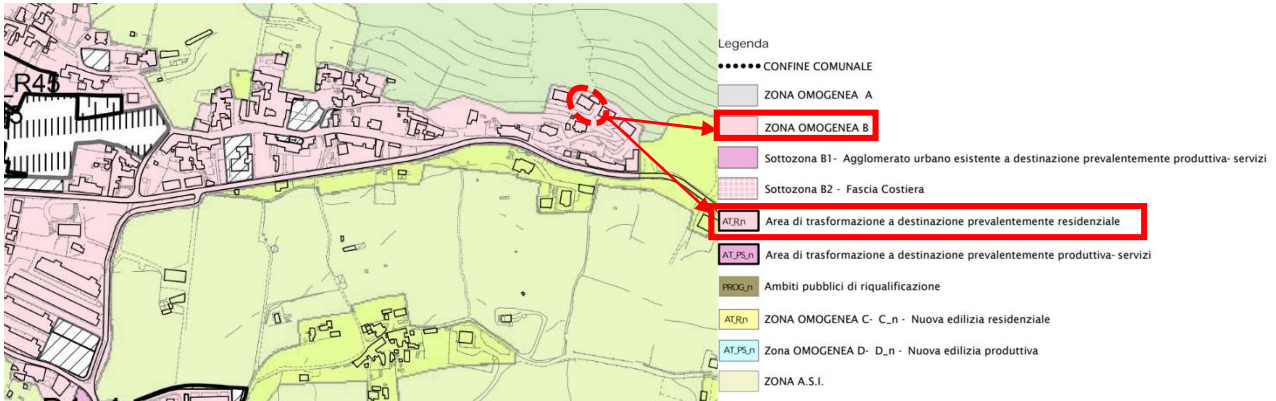
In risposta al presente **Quesito 13**, si rappresenta quanto segue:

Al fine di rispondere esaustivamente al **Quesito** sugli **Aspetti urbanistici ed edilizi** ed al fine di verificare la regolarità edilizia del Lotto unico, è stata protocollata presso gli Uffici Tecnici Comunali di Salerno in data **05.04.2024**, apposita istanza di accesso agli atti Prot. 0082327/2024, con richiesta di prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva E.I. 42/2024, documentazione visionata ed acquisita in data **23.04.2024**.

Relativamente agli **Aspetti urbanistici della P.lla 191 alla quale afferiscono i cespiti di cui al LOTTO UNICO**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ovvero il **PIANO URBANISTICO COMUNALE di SALERNO**, essa appartiene alla categoria



‘ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B ‘.... *Conformemente alle disposizioni del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona B, così come rappresentata nelle tavole “P2.n” del PUC, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.;*



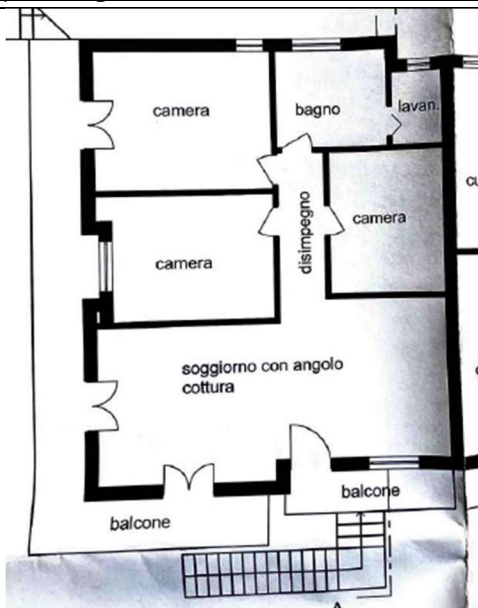
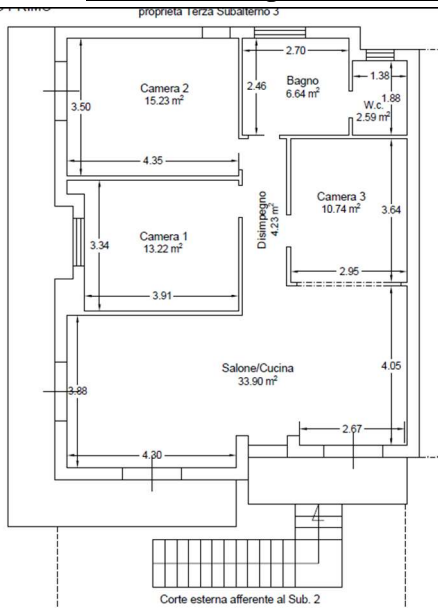
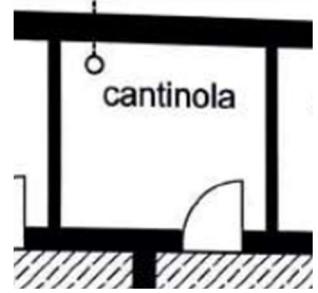
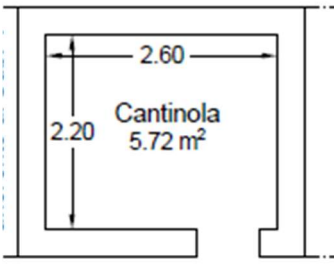
Estratto della Tavola P2 Zonizzazione – ZONA OMOGENEA ‘B’

EVOLUZIONE DEL MANUFATTO P.LLA 191

La documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico ha consentito di constatare che l'**intero immobile attuale Particella 191** fu realizzato nella sua interezza con **Licenza di costruire N° 89/74 PROT. 16627/3365 DEL 14.12.1974** rilasciata dal Sindaco del Comune di Salerno, per la costruzione di una casa colonica alla Località S. Angelo di Ogliara, di cui alla documentazione allegata all'istanza della richiedente **OMISSIS** (precedente proprietaria) (cfr Allegati 7° del Volume allegati CTU).

Successivamente, il nuovo proprietario, Sig. **OMISSIS**, (che acquistò nel '78 il fabbricato di nuova costruzione realizzato dalla dante causa, Sig.ra **OMISSIS**, e quindi non ancora censito catastalmente, in attesa di certificato di abitabilità), ha presentato istanza di CONCESSIONE IN SANATORIA prot. del, all'esito della quale, in data è stata rilasciata **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Prot. n° 29/Anno 2011 del 04.03.2011** rilasciata dal Comune di Salerno – Servizio Trasformazioni Urbanistiche Ufficio CONDONO, istanza di condono edilizio presentata in data 01.04.1986 n° 34138 dal Sig. **OMISSIS** (dante causa dei danti causa dei debitori) per la realizzazione di opere edilizie abusive per l'intero fabbricato Particella 191.



Abitazione <u>Grafici allegati alla C.E. in sanatoria 29/2011</u> 	Abitazione <u>Planimetria digitalizzata CTU</u> 
Cantinola <u>Grafici allegati alla C.E. in sanatoria 29/2011</u> 	Cantinola <u>Planimetria digitalizzata CTU</u> 

Dal confronto **grafici allegati alla C.E. IN SANATORIA 29/2011** e **stato attuale dei luoghi**, non sono emerse difformità, risultando lo stato attuale verosimilmente simile ai grafici allegati all'ultimo titolo: unica lieve carenza, risulta essere l'assenza della rappresentazione della corte pertinenziale a servizio delle unità abitative.

Alla luce di tali circostanze, *fermo restando ogni facoltà in capo agli Uffici Preposti per competenza (Comune di Salerno, Ufficio Tecnico, Settore Edilizio-Urbanistica, Agenzia del Territorio)*, il sottoscritto CTU ritiene prudenzialmente di contemperare, a fini puramente estimativi, soprattutto gli aspetti di irregolarità sotto il solo profilo catastale, legati alla opportunità di dover procedere a riaggiornamento planimetrico catastale del Subalterno 2 che rispecchi lo stato attuale dei luoghi, e si riallinei anche alla rappresentazione assentita nell'ultimo titolo edilizio, unitamente alla voltura catastale per ricongiungimento usufrutto e nuda proprietà (cfr Allegato 7c del Volume allegati CTU). Tutto ciò, per il tramite di opportuni oneri detrattivi, nella formazione del prezzo base di vendita, come più ampiamente illustrato al successivo *Quesito 14 di stima*.

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 RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIA IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI. ESPONGA ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA CONSIDERATI PER LO STATO D'USO E LA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, PER LO STATO DI POSSESSO DEL MEDESIMO, PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO 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.'*

In risposta al presente **Quesito 14** si rappresenta quanto segue:

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Valutata la consistenza ed esaminato lo stato dei luoghi dei cespiti di cui al Lotto Unico, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni eseguiti, si è proceduto, nella fattispecie, al calcolo mediante i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Osservatorio dei beni immobiliari**;
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai valori di mercato del **Borsino immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione dei Lotti;
3. Stima indiretta per valori puntuali effettuata a partire dai valori di mercato del **Listino Quotazioni mq Provincia di Salerno**;

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 media aritmetica equiponderale dei risultati ha fornito infine l'esito della stima come specificato nelle conclusioni di seguito riportate.



1° PROCEDIMENTO: O.M.I.

Il 1° procedimento utilizzato ha tenuto conto dei dati dell'**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 considerarsi 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.

2° PROCEDIMENTO: BORSINO IMMOBILIARE

Il 2° procedimento ha ad oggetto i dati forniti dal Borsino Immobiliare, all'interno del quale sono indicati i prezzi al metro quadro, massimi (prima fascia), medi (fascia intermedia) e minimi (seconda fascia). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti: Principali portali nazionali, Agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia.

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura



convenzionale riferita al bene in condizioni ordinarie. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- *Residenziale*: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere e accessori; esclusa autorimessa;
- *Artigianale*: capannone di medie dimensioni (500 mq);
- *Commerciale*: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

La banca dati del Borsino Immobiliare è consultabile tramite il sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

3° PROCEDIMENTO: LISTINO QUOTAZIONI MQ - FIAIP

Il 3° procedimento ha ad oggetto i dati puntuali forniti dal Listino Quotazioni mq - Fiaip della Provincia di Salerno, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari di zona.

Le tre principali **Fonti Indirette**, sono riportate in *Allegati 9 del Volume Allegati CTU*.

STIMA LOTTO UNICO – UNITA' ABITATIVA CON CANTINOLA E AREE PERTINENZIALI ESTERNE - SUB. 2

1°: Valore medio OMI 'Abitazioni' = **1.210,00 €/mq**

2°: Valore medio BORSINO IMMOBILIARE 'Abitazioni' = **1.348,00 €/mq**

3°: Valore puntuale LISTINO 'Abitazioni' = **1.100,00 €/mq**

Valore unitario Abitazioni (O.M.I.-BORSINO-LISTINO) =

$$\frac{1.210,00+1.348,00+1.100,00}{3} \sim \mathbf{1.250,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo conto delle consistenze metriche superficiali interne del Lotto unico, rispettivamente:

- **Abitazione**, con una superficie vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, pari a circa **101,00 mq**;
- **Balconate** con una superficie di circa **25,62 mq**, omogeneizzata al **30%**, quali pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- **Corte esterna** con una superficie di circa **82,00 mq**, omogeneizzata al **10%**;
- **Cantinola** con una superficie di circa **5,72 mq**, omogeneizzata al **25%**, quale pertinenza non comunicante con i vani accessori

si ottiene che la **Superficie commerciale dell'intero Lotto unico** è pari a

$$101,00+(25,62 \times 30\%)+(82,00 \times 10\%)+(5,72 \times 25\%) = 101+8+8+2 = \mathbf{119 \text{ mq}}$$



Moltiplicando, dunque, per il valore unitario precedentemente calcolato (**1.250,00 €/mq**), si perviene al seguente

$$\text{Valore di mercato Lotto Unico} = 1.250,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 119 \text{ mq} = 148.750,00 \text{ €} \sim \mathbf{149.000,00 \text{ €}}$$

e considerando:

- come minusvalenza, una detrazione per residui riallineamenti catastali (DOCFA per aggiornamento planimetria catastale e voltura per ricongiungimento usufrutto e nuda proprietà) pari a **1.500,00 €** circa;
- come minusvalenza, una detrazione ricompresa nell'intervallo **5÷10%**, onde contemperare i fenomeni di distacco intonaco pareti esterne, solaio di copertura cantinola e fenomeni di condensa nei bagni, per un importo pari a (**149.000x7,5%**) = **- 10.000,00 €** circa;

si perviene al seguente

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO:

$$= (149.000 - 11.500) = \mathbf{137.500,00 \text{ €}}$$

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’:

In risposta al **Quesito 15**, si rappresenta che:

- Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto CUSTODE/CTU del 22.04.204, all’interno dell’Unità abitativa Subalterno 2 **risultano beni mobili, suppellettili e materiali d’arredo di proprietà della Debitrice esecutata Sig.ra OMISSIS, che occupa l’immobile unitamente al proprio nucleo familiare** composto da due figli.
- Con riferimento al **presumibile valore di mercato dei beni presenti all’interno del Lotto unico**, *si demanda a specifico inventario che lo stesso occupante ha facoltà di produrre agli Atti del procedimento* anche per il tramite della Custodia Giudiziale, ed invece, con riferimento alle **presumibili spese di trasloco**, queste possono stimarsi in circa **3.000,00 €**, importo che tuttavia lo scrivente non ritiene di detrarre dal valore di stima, in quanto, se dovesse essere necessario uno sgombero, sarà la stessa Sig.ra OMISSIS 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. 42/2024): Piena proprietà di **Unità abitativa** situata al piano I° di un fabbricato plurifamiliare, ubicato in **Via Sant’Angelo di Ogliara al civico 161**. Il cespite è costituito da ampio salone/cucina, tre vani letto, bagno con annessa zona lavanderia, il tutto per una superficie utile complessiva di circa 86,55 mq. L’unità immobiliare presenta **affacci balconati** esposti a Lato Nord-Ovest e Lato Sud-Est, con una superficie complessiva di circa 25,62 mq.

Afferente al Lotto unico è anche una piccola **cantinola** situata al livello seminterrato, all’attualità adibita a deposito, con una altezza di circa **2,10 m** e con una superficie utile complessiva di circa 5,72 mq.

L’accesso al cespite avviene dalla **Via pubblica** di **Via Sant’Angelo di Ogliara** tramite cancello carrabile, a servizio anche delle altre unità immobiliari estranee al presente procedimento esecutivo, dalla cui rampa per il tramite di un ulteriore cancello scorrevole privato si accede ad una **corte esterna** all’attualità di pertinenza esclusiva del Sub.2 esecutato, con una superficie complessiva di circa 82,00 mq.

DATI CATASTALI UNITA’ ABITATIVA - LOTTO UNICO:

- ✓ *Piano I-S1: NCEU Comune di SALERNO Fl. 9, P.lla 191, **Sub. 2**, Zona Cens. 3, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 92 mq, Rendita 723,04 €;*

CONFINI LOTTO UNICO



L'unità abitativa Sub. 2 di cui al Lotto unico, analizzati planimetria catastale e rilievo metrico C.T.U. all'esito dell'ispezione diretta durante il sopralluogo congiunto CUSTODE/CTU del 22.04.2024 (cfr. Allegati 5, 10 e 8), è **delimitato e confina** nel suo complesso:

- ✓ a Nord-Est tramite finestre zona servizi con **affaccio su area pertinenziale esterna, fruita esclusivamente da altra unità immobiliare Subalterno 3 afferente allo stesso Fabbricato P.Illa 191;**
- ✓ a Nord-Ovest tramite affacci balconati e finestrati con **area pertinenziale esterna, in parte zona di manovra per l'accesso all'autorimessa al livello seminterrato ed in parte fruita esclusivamente da altra unità immobiliare Subalterno 3 afferente allo stesso Fabbricato P.Illa 191;**
- ✓ a Sud-Est, tramite di setti murari ciechi con **altra unità immobiliare Subalterno 3 afferente allo stesso Fabbricato P.Illa 191;**
- ✓ a Sud-Ovest, tramite porta di ingresso ed affacci balconati con **affaccio su corte pertinenziale esterna – Lato Via Sant'Angelo di Ogliara.**

2. Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene

L'**Abitazione Sub. 2** costituente il *Lotto unico eseguito* è pervenuto nella quota di ½ ciascuno per il diritto di proprietà ed in regime patrimoniale di separazione legale dei beni ai Debitori, **Sigg.ri OMISSIS** (nato a **OMISSIS**) e **OMISSIS** (nata a **OMISSIS**), in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notaio Dott. **OMISSIS** del **22.02.2006**, mediante il quale il Sig. **OMISSIS** (precedente proprietario) ha venduto ai **Sigg.ri OMISSIS** l'**Abitazione Sub. 2** eseguito di cui alla presente E.I.42.2024.

3. Eventuale stato di comproprietà, iscrizioni e trascrizioni gravanti

Il **Lotto unico** di cui alla presente EI 42/2024, risulta essere in proprietà degli esegutati Sigg.ri OMISSIS comproprietari per quote ½ ciascuno (al momento dell'acquisto in regime di separazione dei beni).

Con riferimento alle **formalità cancellabili-non opponibili all'Acquirente finale**, dall'elenco delle formalità estratto per l'unità abitativa Subalterno 2, risultano essere state iscritte le **formalità pregiudizievoli** di seguito indicate:

- **All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del **12.02.2024** trascritto il **28.02.2024** ai numeri **R.G. 9091** ed **R.P. 7489**, a favore di **OMISSIS** (Creditore procedente – mandataria **OMISSIS**) contro **OMISSIS e OMISSIS** (Debitori esegutati);

All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del **22.02.2006** Rep. **46706/15888** trascritta in data **27.02.2006** ai numeri **R.G. 11248** ed **R.P. 3574**, a favore di **OMISSIS** (Creditore ipotecario che si è poi scisso in **OMISSIS** – Creditore procedente) e contro **OMISSIS** (Debitori esegutati) per una somma complessiva di **360.000,00 € oltre interessi e spese, ipoteca iscritta sugli immobili di cui alla presente E.I. 42/2024;**



4. Stato di occupazione

Come riscontrato in data accesso congiunto CUSTODE/CTU del **22.04.2024**, l'immobile di cui al Lotto Unico è **materialmente fruito dalla Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata – all'attualità separata) unitamente al suo nucleo familiare, composto da due figli**

5. Regolarità edilizio-urbanistiche

Per il fabbricato p.lla 191 all'interno del quale è ubicato il Lotto unico è stata rilasciata **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Prot. n° 29/Anno 2011 del 04.03.2011** rilasciata dal Comune di Salerno – Servizio Trasformazioni Urbanistiche Ufficio CONDONO

Dal confronto **grafici allegati alla C.E. IN SANATORIA 29/2011 e stato attuale dei luoghi**, non sono emerse difformità, risultando lo stato attuale verosimilmente simile ai grafici allegati all'ultimo titolo: unica lieve carenza, risulta essere l'assenza della rappresentazione della corte pertinenziale a servizio delle unità abitative.

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

Valore a base d'asta LOTTO UNICO

137.500,00 €

(diconsi: Euro Centotrentasettemilacinquecento/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'

In risposta al presente **Quesito 17** si rappresenta quanto segue:

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in questo **file separato 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 unitamente al Custode Giudiziario e con l'ausilio del *Collaboratore di fiducia*, in data **sopralluogo congiunto CUSTODE/C.T.U. del 22.04.2024** (Cfr. *Verbale di accesso CUSTODE/CTU in Allegati 8 del Volume allegati CTU*).

L'inquadramento del cespite costituente il **LOTTO UNICO: UNITA' ABITATIVA** ubicata nel Comune di SALERNO, Frazione Ogliara, in Via Sant'Angelo di Ogliara Civico 161, attualmente censito in: **NCEU Comune di SALERNO Fl. 9, P.lla 191, Subalterno 2**

è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità viabilità esterna;**
- **Individuazione della Particella 191 ubicata in Via Sant'Angelo di Ogliara;**
- **Individuazione del Subalterno 2 esecutato;**
- **Localizzazione degli affacci ed esposizioni;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI interni del Subalterno 2 (appartamento, con cantinola ed aree esterne).**

Tutte le foto del rilievo fotografico: **Interni ed Esterni sono state depositate agli Atti del Procedimento.**

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.**”

In risposta al presente **Quesito 18**, emerge che:

- Nel corso delle operazioni peritali non è stata ravvisata la necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Sara SERRETIELLO**.

Segue Quesito 19:→

QUESITO 19 “**COLLABORI, IN OGNI FASE, CON GLI ORGANI DEL PROCEDIMENTO (CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA), CHIARENDI 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.**”

In risposta al presente **Quesito 19**, si rappresenta che:

- Per tale Esecuzione Immobiliare è stato nominato Custode Giudiziario nella persona del Preg.mo *Dott. Enrico Rocco*.
- Il **locale cantinola** afferente al compendio pignorato, presenta problematiche strutturali sul solaio di copertura, che necessiterebbe, a parere del sottoscritto CTU, di urgenti opere di manutenzione, con appropriata messa in sicurezza tramite l'utilizzo di opportune puntellature, allo scopo di evitare il manifestarsi di eventi che possano ingenerare pericoli per i fruitori dello stesso locale.

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.

46

Con Osservanza

27.05.2024

Il CTU

Ing. Natascia Sabatino

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



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 42/2024

- Elenco e Volume Allegati C.T.U.;
- Presenti Risposte con Omissis per la pubblicità immobiliare;
- Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Scheda sintetica Esperto stimatore;
- Riepilogo sintetico in formato Word e PDF firmato digitalmente (a vantaggio di Custodia Giudiziale);
- Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.