

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE G.E.: Ill.ma Dott.ssa Giuseppina VALIANTE

(Ex Ruolo G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**- RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL
MANDATO G.E.-**

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 299/2021

Udienza G.E.di fissazione modalità di vendita: **24/06/2025**

 **PARTE CREDITRICE** *(Creditore Procedente):*
(Attuale creditore procedente, Cessionario del Credito):
OMISSIS

(creditore pignorante poi cedente il Credito):
OMISSIS

 **CONTROPARTE** *(Debitore Esecutato):*
Sig.OMISSIS

 **CUSTODE GIUDIZIARIO:**
Dott. Comm. Mario RAGONE

Salerno, 18/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

- GIUGNO 2025 -

INDICE degli ARGOMENTI E.I.299/2021

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.10
Quesiti 1-2-3	Pag.10
Quesito 4	Pag.12
Quesito 5	Pag.32
Quesito 6	Pag.35
Quesito 7	Pag.35
Quesito 8	Pag.36
Quesito 9	Pag.37
Quesito 10	Pag.38
Quesito 11	Pag.38
Quesito 12	Pag.40
Quesito 13	Pag.42
Quesito 14	Pag.49
Quesito 15	Pag.57
Quesito 17	Pag.57
Quesito 18	Pag.59
Quesito 19	Pag.59
Quesito 16	Pag.60
RIEPILOGO SINTETICO	pag.60
CONGEDO C.T.U.....	pag.72
Elenco Allegati	Pag.73

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 299/2021

PROMOSSA DA

 **OMISSIS**

CONTRO

 **Sig. OMISSIS**

(PER IL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DELL'INTERO **LOTTO UNICO** DI SEGUITO SPECIFICATO).

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Alfonso D'Arco**, nato a **OMISSIS**,

A SEGUITO

della **Nomina del Sottoscritto Esperto in data 16/05/2025**, da parte dell'**Ill.ma G.E. Dott.ssa VALIANTE**, nonché del **verbale di Giuramento telematico**, reso in data **19/05/2025** (cfr. All.ti 1a, 1b, 1c, e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

all'**Ill.ma G.E. Dott.ssa Giuseppina VALIANTE**, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19quesiti**, formulati dal G. E., di seguito integralmente riportati:

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 19."

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

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.”

Quesito 5

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

Quesito 6

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

Quesito 7

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

Quesito 8

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

Quesito 9

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

Quesito 10

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

Quesito 11

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

Quesito 12

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

Quesito 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrerone 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.”

Quesito 14

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

Quesito 15

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

Quesito 16

*“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.***

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi

compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

Quesito 17

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

Quesito 18

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

Quesito 19

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Configurazione Lotto Unico:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale e la Certificazione Notarile**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare n°299/2021 e di stima con il nome di **(n°1 LOTTO)**:

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

(Beni ubicati in *Sicignano Degli Alburni Centro Capoluogo, alla Via Duomo Civ.5/1*)

LOTTO UNICO (E.I. 299/2021):

- ❖ **LOTTO UNICO** (E.I. 299/2021, Pignorato per l'intero): **Fabbricato per civile abitazione di tipo economico** (N.C.E.U. Sicignano degli Alburni Fl. 28, Part.lle 395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3 – abitazioni di tipo economico). Il Lotto unico di cui alla presente E.I.299/2021 è ubicato nel Centro Storico di Sicignano degli Alburni Centro Capoluogo, alla **Via Duomo civico 5/1**, centro storico, del Comune di Sicignano degli Alburni(Sa). In particolare il fabbricato si compone di due livelli tra loro indipendenti e dotati di accesso proprio, di cui, il **piano terra**, già fruibile allo stato, e composto da *ingresso/cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio*, ed il **piano primo**, in **Stato grezzo da Ultimare**, articolato in *tre vani, un ripostiglio, una cantina, un bagno, ed un sottotetto accessibile tramite botola*.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

- Il Lotto Unico è attualmente censito in: **N.C.E.U. Sicignano degli Alburni al Foglio 28, Part.lle395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3** (Abitazioni di tipo economico), zona censuaria 1, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 168 mq, rendita catastale euro 438,99, **piano T-1, Via Duomo n.5**.



Piano Terra Rifinito ed in discrete condizioni di Conservazione e Manutenzione, e Piano Primo in Stato grezzo da ultimare, livelli entrambi afferenti al Lotto Unico Esecutato.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 67.000€**
(EURO SESSANTASETTEMILA)

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

- *Il Lotto Unico eseguito per l'Intero, presenta un assetto catastale tale da NON poter Configurare più Lotti, risultando tutti gli Identificativi catastali tra loro Graffiati.*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 19'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per **Notaio Dott.ssa Giulia Casaburi**, datata 15/02/2022, agli Atti telematici ed anche in **All.ti 3 Vol. Allegati** (cfr. All.3a),

e per confronto con

- Atto di Pignoramento immobiliare del 24/11/2021;
- Nota di trascrizione del Pignoramento ai RR. II. N. 52133/41298, del 17/12/2021 (pignoramento immobili in favore di **OMISSIS** (Creditore Pignorante cedente il credito all'attuale Creditore Procedente **OMISSIS** e per essa **OMISSIS**) contro il sig. **OMISSIS** sul lotto unico sopra configurato. Pignoramento eseguito per la somma di **51.997,05** euro oltre interessi e spese;
 - Iscrizione a Ruolo EI 299/2021;
 - Istanza di vendita immobiliare;
 - Atto di intervento in EI della **OMISSIS**;
 - Ricorso in opposizione all'esecuzione;
 - Rigetto Istanza di Sospensione dell'esecuzione;
 - Compulsazione del CTU al Prosieguo Operazioni di Stima.

non risulta alcuna discrasia che sia ostativa alla prosecuzione del mandato C.T.U..

Con riferimento infatti all'Aspetto della Continuità Trascrittiva, **E' stata attinta (e pure superata) l'ULTRAVENTENNALITA' dell'Atto di donazione per notaio Giuseppina Pessolano del 08.07.2004 rep 17722 trascritto il 30.07.2004 ai numeri RG 34051 RP 25899)**, per cui risultano ultrònee analisi di ulteriori Provenienze

ancora più addietro, peraltro di un **Fabbricato Ante '67 per cui era abbastanza chiaro fosse stato costruito dal Nonni dell'Esecutato e poi passato ai Genitori Donanti**, con imperfezioni in passaggi successivi ed accettazioni, oramai non più necessarie a perfezionarsi d'ufficio (perché si sarebbero pure potute fare d'Ufficio), **STANTE** – ribadisco- **L'ULTRAVENTENNALITA' DEL TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE**.

Si può quindi dedurre che

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e DESCRIZIONE LOTTO: →

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.’*

DATI CATASTALI LOTTO (n°1 Lotto):

LOTTO UNICO (E.I. 299/2021):

✚ **LOTTO UNICO**(E.I. 299/2021, Pignorato per l’intero): **Abitazione di tipo economico** (N.C.E.U. Sicignano degli Alburni Fl. 28, Part.IIe 395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3). Il Lotto unico di cui alla presente **E.I.299/2021** è ubicato in **Via Duomo civico 5, centro storico del Comune di Sicignano degli Alburni (Sa)**. In particolare il fabbricato si compone di due livelli tra loro indipendenti e dotati ciascuno di accesso proprio, di cui, il **piano terra**, (41,58 mq.), composto da ingresso/cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio, ed il **piano primo**, (89,98 mq. utili interni oltre 6 mq. di balcone, per 95,98mq. complessivi), composto da tre vani principali oltre ambienti di servizio, quali un ripostiglio, una cantina, un bagno, ed un sottotetto (29,37 mq.) previsto accessibile tramite botola a completarsi. Il **Piano Primo con sottotetto e balcone su Via Duomo, è in corso di costruzione, e si presenta allo stato grezzo da ultimare**. Il bene è attualmente censito in: **N.C.E.U. Sicignano degli Alburni al Foglio 28, Part.IIe395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3** (Abitazioni di tipo popolare), zona censuaria 1, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 168 mq, rendita catastale: euro 438,99, **piano T-1, Via Duomo n.5**.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

- Il Lotto Unico è attualmente censito in: **N.C.E.U. Sicignano degli Alburni al Foglio 28, Part.IIe395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3** (Abitazioni di tipo economico), zona censuaria 1, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 168 mq, rendita catastale euro 438,99, **piano T-1, Via Duomo n.5**.

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva e Note Catastali:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell’atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun’altra procedura esecutiva all’infuori della presente E.I.299/2021;**
- Le **visure catastali** sono correttamente intestate al proprietario esecutato, senza specificazione del regime patrimoniale (coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, con tuttavia carattere eminentemente personale dei cespiti esecutati), regime patrimoniale che dunque non interviene nei Diritti Reali trattandosi di Beni Personali;

- l'originaria **particella riportata in NCT al Fl.28 part.1805**, suolo del demanio stradale di 31,07 mq in seguito all' **Atto di compravendita del 28.01.2013 rep.17722 per notaio Mazzarella**, è stata soppressa ed è confluita, in minor consistenza di 26,40mq., nell'attuale identificativo catastale **NCEU al Fl 28 part 1827**;
- Nella pregressa **visura storica catastale delle part.lle395 sub 1, 406, 407 sub 2 e 408 sub 3** (**precedenti identificativi** riportati in **Atto di donazione Pessolano del 2004, in Ipoteca 2011 alla base del titolo esecutivo, e variati nelle attuali part.lle395 sub 2, 406, 407 sub 3 e 408 sub 4**, a seguito di pratica catastale solo iniziata nel 18.06.2004 – ma proseguita negli anni unitamente a pratiche edilizie -, quale maggior consistenza della Part.1827, il tutto afferente al lotto unico), nella storia degli intestatari degli immobili, **non vengono menzionati i genitori del debitore, sigg.ri OMISSIS**, danti causa nell'Atto Pessolano del 2004, **ma vengono riportati solo i Nonni dell'Esecutato la sig.ra OMISSIS, ed il sig. OMISSIS**, entrambi proprietari dei suddetti beni per la quota di proprietà di ½ ciascuno, per effetto verosimilmente dell'Edificazione del Fabbicato avvenuta tra il 1947 ed il 1965, precedentemente all'Impianto Meccanografico catastale. **Manca traccia delle Successioni che precedettero la Donazione genitoriale all'Esecutato nel luglio 2004**. E' ovvio che le visure storiche catastali non recano sempre tutti i passaggi di Proprietà, e stante la non probatorietà del Catasto, **fa fede comunque l'Atto di Donazione Genitoriale luglio 2004 che ha attinto oramai l'Ultraventennalità**;
- Con riferimento ai **Nonni dell'Esecutato**, dai certificati di morte **la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS è ivi deceduta il OMISSIS**, ed il sig. **OMISSIS**, nato a **OMISSIS (Sa) il 28.02.1901 è ivi deceduto il OMISSIS**;
- La **Mappa Catastale** del Lotto Unico contiene taluni asterischi sugli identificativi graffiati e talune zone non ingrigite, e pertanto l'Acquirente potrà valutare un riassetto catastale con eventuale nuovo tipo mappale;
- La **Planimetria catastale** contiene taluni elementi di difformità lievi quali: scala a chiocciola di intercomunicazione tra i due livelli, in realtà assente, cucina presente a piano terra ma non indicata catastalmente, mancanza di indicazione catastale di taluni infissi, per cui a Lavori Ultimati, resterà opportunità dell'Acquirente procedere al **riallineamento allo stato finale effettivo dei Luoghi delle rappresentazioni catastali ed edilizie**.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

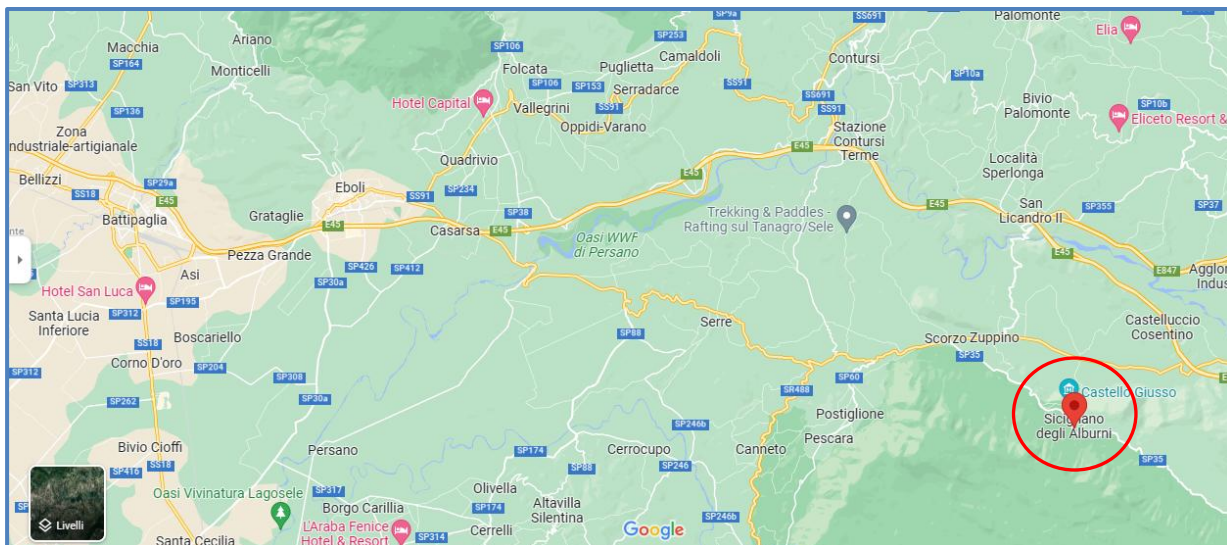
Ing. ALFONSO

D'ARCO

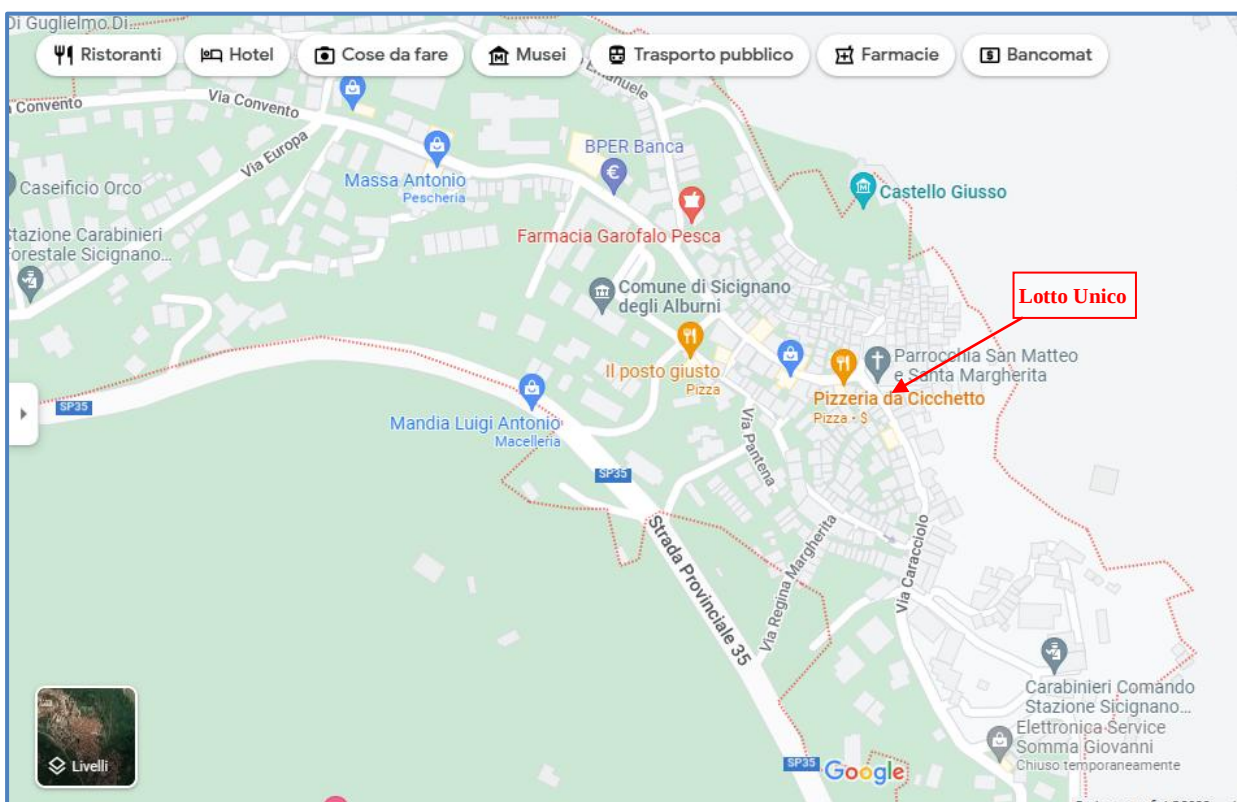
Segue Inquadramento territoriale LOTTO:→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **Lotto oggetto di E.I.299/2021** è situato nel *centro storico del Comune di Sicignano degli Alburni(Sa)*, alle spalle di **Piazza Plebiscito**, ed è raggiungibile imboccando la **via Duomo**, strada attigua al campanile a sinistra della Facciata della **Chiesa monumentale, Parrocchia S.Matteo e S. Margherita**, come traspare dagli **stralci toponomastici** di seguito riportati:→

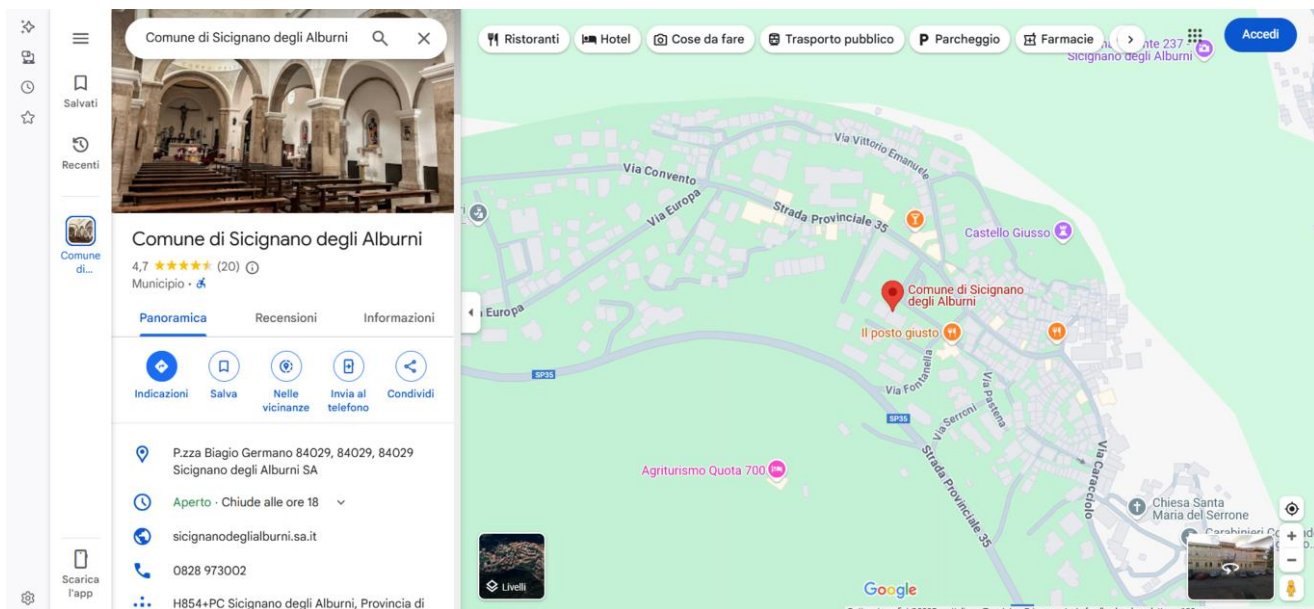


Stralcio Toponomastico di Inquadramento territoriale generale del Lotto Unico ubicato nel **centro storico di Sicignano**, con indicazione della viabilità principale. Il *Centro Capoluogo di Sicignano degli Alburni* è raggiungibile dallo **Svincolo Autostradale A3 Salerno Reggio Calabria**, ma anche da *Eboli e Serre* per il tramite della *Statale S.S.19*. L'ultimo tratto per raggiungere il Centro Urbano impegna la *Provinciale S.P. 35*:

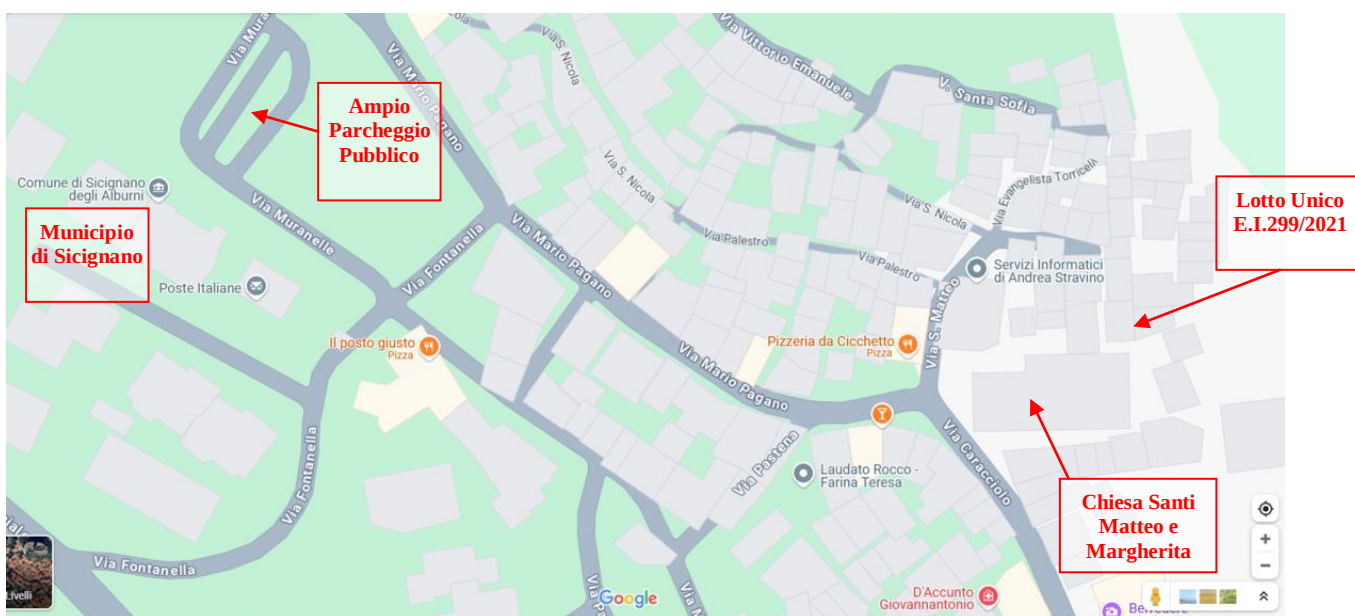


Stralcio Toponomastico di Inquadramento locale del bene sito in *via Duomo n.5*.

Si riportano di seguito **Toponomastica ed Ortofoto di dettaglio**, allo scopo di individuare compiutamente il bene oggetto della presente E.I. 299/2021:→



Stralci Toponomastici di dettaglio, con indicazione dell'ampio **Parcheggio pubblico dinanzi al Municipio in Piazza Biagio Germano**, dal quale percorrendo poche decine di metri, su **Via Mario Pagano**, è possibile raggiungere **Piazza del Plebiscito**, con presenza di Bar ed attività commerciali, Piazza dominata dalla Facciata della **Chiesa padronale Santi Matteo e Margherita**, a sinistra della quale si discende per il tragitto pedonale di **Via Duomo per raggiungere il Lotto Unico**:→





Street Views di dettaglio, con Viste del Municipio e dell'ampio parcheggio auto libero e capiente su Piazza Biagio Germano:→





Ortofoto di inquadratura generale con indicazione della zona di ricaduta del bene eseguito, ubicato dunque nel centro storico del Comune di Sicignano degli Alburni (SA) (fonte: Google Maps).



Ortofoto di dettaglio con indicazione del fabbricato (fonte: Google Maps), raggiungibile dalla traversa via Duomo, a sinistra della Chiesa padronale di San Matteo e Santa Margherita, lato campanile.

Lotto Unico sito in via Duomo civico 5, nel centro storico del Comune di Sicignano degli Alburni



Foto 1-2: Visibile, nella foto a sinistra, la zona centrale di ritrovo di **Piazza Plebiscito** e la **Chiesa S. Matteo e S. Margherita**, dalla quale piazza, imboccando l'attigua **traversa via Duomo**, **a sinistra della Chiesa, lato campanile**, è possibile raggiungere il cespite esecutato.



Foto 3-4-5-6: **Percorso esclusivamente pedonale** che costeggia la **Chiesa S. Matteo e S. Margherita**, dal quale è possibile raggiungere il cespite esecutato.



Foto 7-8: Visibile il sottopasso comune di Via Duomo, ripreso da due diverse angolazioni, e, nella foto a destra (tratteggiato in rosso), il piano terra del fabbricato eseguito. Pur essendo Tragitto esclusivamente pedonale, la Via Duomo è provvista di rete fognaria e pubblica illuminazione.



Foto 9-10: Il Lotto Unico si compone di due livelli tra loro indipendenti, ciascuno dotato di accesso proprio e separato. Infatti sono visibili, nella foto a sinistra, l'accesso di pianterreno (civico 5/1) e, nella foto a destra, attraverso scala comune scoperta, l'accesso al piano primo (civico snc).



Foto 11-12: Prospetto principale e prospetto laterale con indicazione dei piani e degli ambienti di cui è costituito il cespite esecutato. Visibile inoltre vano caldaia termoautonoma a gas metano che alimenta cucina e riscaldamento a Piano Terra, con ambienti immediatamente fruibili allo stato.

Il fabbricato è costituito da **tre livelli fuori terra**, di cui l'ultimo costituito da un **sottotetto, di cui è stato realizzato un varco a completarsi con scala e botola**: detto fabbricato è realizzato a struttura tradizionale in muratura e presenta una **balconata attualmente priva di ringhiera**, che si sviluppa al primo piano, sul prospetto principale; la **copertura (già posata in opera) è in legno con sovrastante manto di tegole alla portoghese con gronde e discese in rame già presenti.**

Illustrazione PIANO TERRA

Il **piano terra, fruibile all'attualità**, presenta un unico fronte d'affaccio con una **superficie utile complessiva di 41,58 mq**: detto piano è accessibile direttamente dalla strada in corrispondenza del *civico 5/1 di via Duomo*, attraverso una doppia porta di accesso, la prima, realizzata in vetro e pvc e la seconda, è in legno di tipo blindato con decorazioni incise a fuoco. La porta d'ingresso immette direttamente in un ambiente unico adibito a **salotto/cucina/pranzo** con nicchia sul fondo, e con microclima particolarmente fresco d'estate, e con riscaldamento invernale. L'illuminazione e l'aerazione naturale dell'ambiente sono garantiti dalla finestra a doppio battente, attigua alla porta ingresso, con apertura su via Duomo. Da questo vano è possibile quindi accedere, tramite porta a scomparsa, ad un piccolo corridoio/disimpegno che adduce ai restanti tre ambienti di cui è costituito il piano terra. Da qui è possibile accedere ad un **bagno** dotato di lavatoio, box doccia ed apertura su via Duomo, mentre un piccolo **ripostiglio**, con nicchia privo di apertura verso l'esterno e, sul fondo del corridoio disimpegno, alla **camera da letto matrimoniale** con apertura finestrata su via Duomo.

La pavimentazione, presente in tutti i vani dell'immobile, è realizzata con mattonelle quadrate di media pezzatura, montate a correre in diagonale.

Il rivestimento della cucina è realizzato con mattonelle decorate di piccole dimensioni montate a scacchiera mentre, i rivestimenti del bagno e del ripostiglio presentano mattonelle montate a scacchiera ad effetto mosaico.

Le finestre, in legno con vetrocamera, presentano all'esterno persiane alla romana in pvc effetto legno, mentre, le porte interne, in legno a pannello pieno, sono di tipo a scomparsa, entrambi gli infissi sono piuttosto recenti e dunque in ottime condizioni.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale a tinte chiare. L'impianto di riscaldamento, con radiatori, è alimentato da caldaia termoautonoma a gas metano, allocata all'esterno in un'apposita nicchia.

Sono presenti due luci d'emergenza, una nel salotto/cucina e l'altra nel disimpegno. In generale l'impiantistica è recente, e a norma.

Alla luce di quanto detto, **lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano terra si può considerare sostanzialmente più che discreto, ad eccezione di talune macchie di umidità presenti sulla parete interna della cucina.**



Foto 13-14-15-16-17-18 – Piano terra: Visibile **l'ingresso/cucina/soggiorno**, all'interno del quale è presente un microclima di fresco anche nella stagione più calda. Dallo stesso vano di ingresso è possibile accedere al piccolo corridoio/disimpegno che adduce al bagno, ripostiglio/lavanderia ed alla camera da letto matrimoniale. Nelle foto in basso, **particolari dei fenomeni di umidità presenti sulla parete dell'ambiente giorno.**



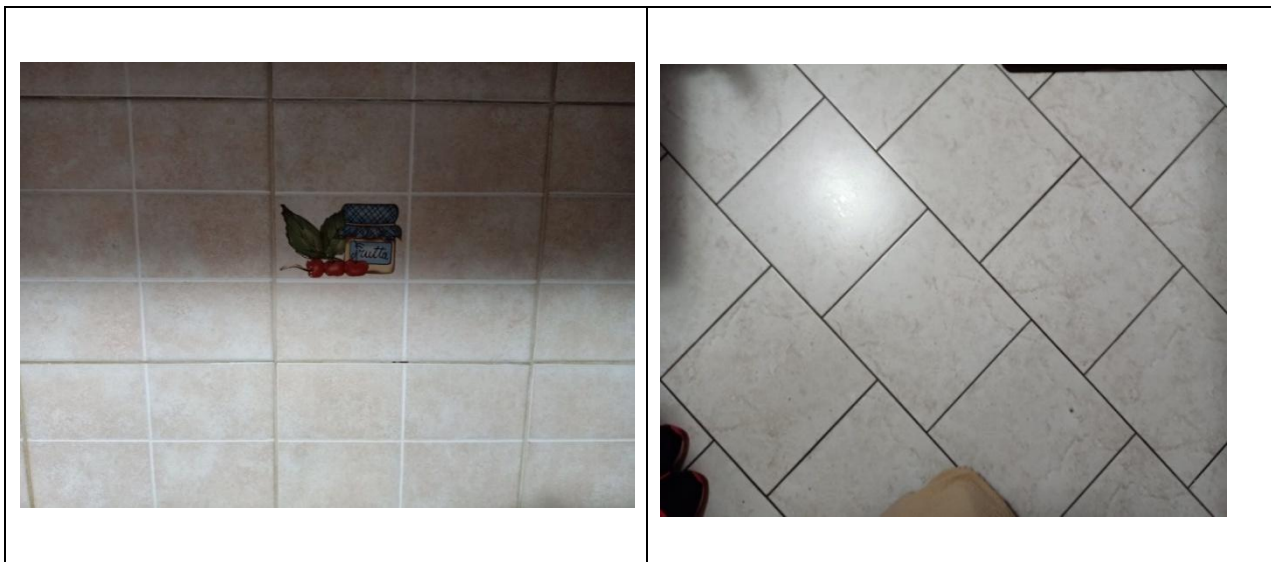


Foto 19-20 – Piano terra: Particolari dei rivestimenti e della pavimentazione presenti all'interno dell'**ambiente ingresso/soggiorno-pranzo/cucina**.



Foto 21-22 – Piano terra: Visibile il **disimpegno**, ripreso da due angolazioni differenti, che adduce ai servizi ed alla zona notte del piano terra.

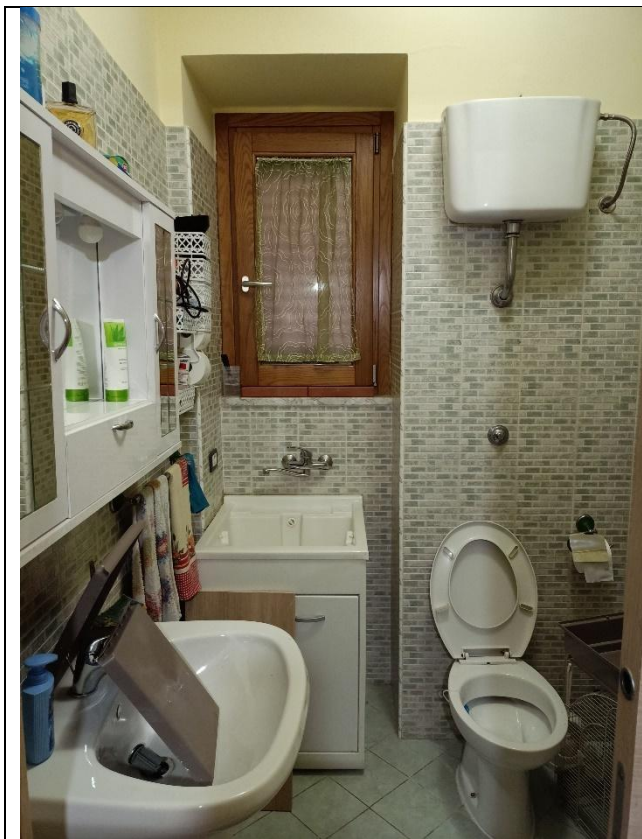


Foto 23-24 – Piano terra: Visibile il **bagno** dotato di apertura finestrata su via Duomo, lavatoio e box doccia angolare. Le finiture si presentano in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

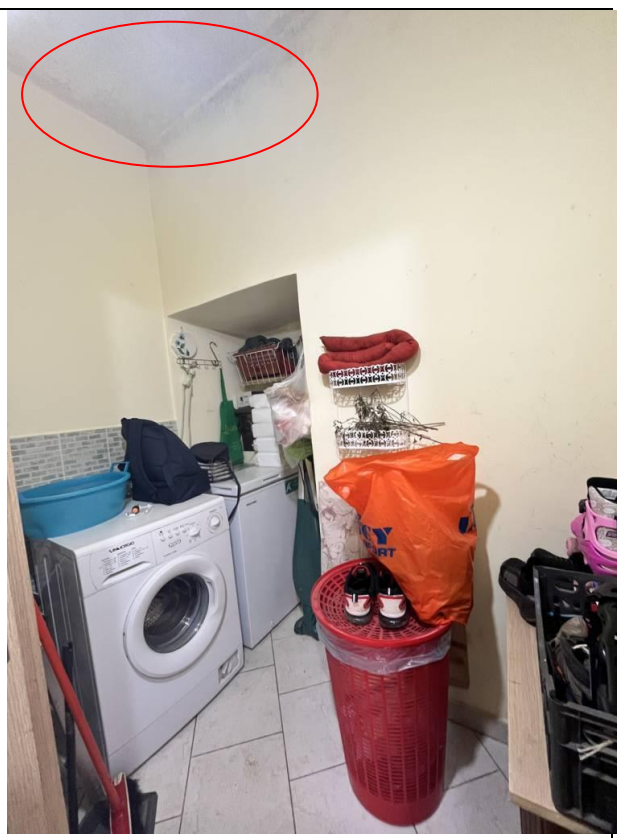


Foto 25-26 – Piano terra: Visibile il **ripostiglio/lavanderia** dove trovano spazio un pozzetto frigo ed una lavatrice, l'ambiente risulta privo di apertura verso l'esterno. **Anche in questo vano si riscontrano talune tracce di umidità sul solaio di copertura.**

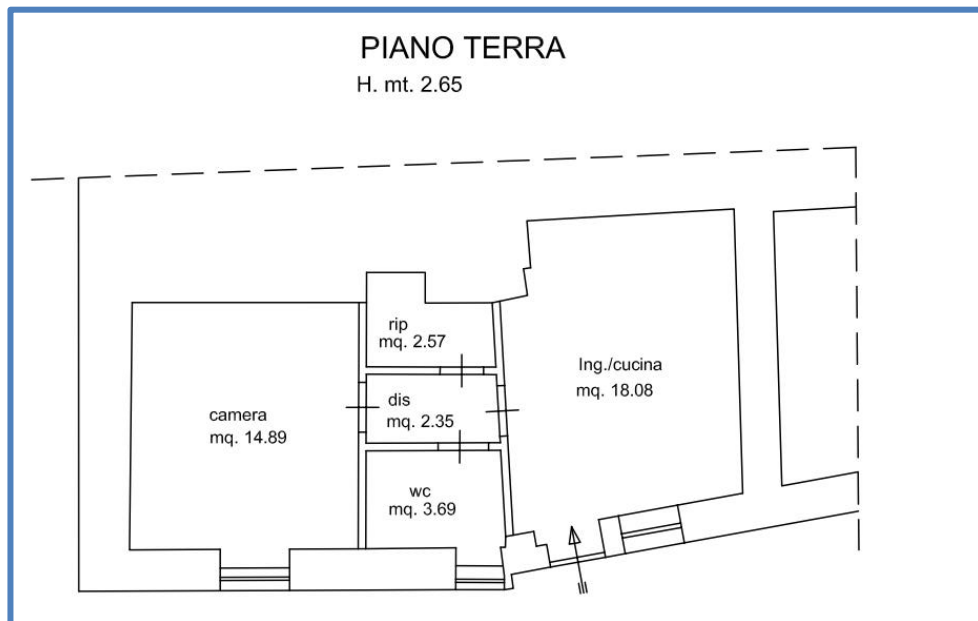


Foto 27-28 – Piano terra: La **camera da letto** presenta un affaccio finestrato su via Duomo.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Planimetria Piano Terra e dettaglio metrico superfici:→



Rilievo stato luoghi lotto unico- **piano terra**

COMPUTO SUPERFICI **PIANO TERRA:**

- *Ingresso/ Cucina = 18,08mq.;*
- *Ripostiglio = 2,57 mq.;*
- *Disimpegno= 2,35 mq.;*
- *W.C. = 3,69 mq.;*
- *Camera = 14,89mq.;*
- **Sup. Utile tot. = 41,58 mq.**

- *Altezza = 2.65 m.*

CONFINI PIANO TERRA

Dalla planimetria catastale e dal rilievo metrico il piano terra confina a:

- **Nord**, tramite tamponamento cieco, con terrapieno;
- **Sud**, sul prospetto principale, unico fronte d'affaccio, tramite tamponamento cieco, affacci finestrati e porta d'ingresso civ 5/1, con via Duomo;
- **Est**, tramite tamponamento cieco con altra U.I.U. non eseguita;
- **Ovest**, tramite tamponamento cieco, con scale comuni di via Duomo.

Nota: I confini del piano terra in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci finestrati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Illustrazione PIANO PRIMO

Il **primo piano in stato grezzo** presenta tre fronti d'affaccio per una **superficie utile complessiva interna di 89,98mq**, detta unità immobiliare, posta al piano primo, risulta accessibile tramite una porta in ferro posta sul lato del fabbricato ed accessibile da scala comune esterna di via Duomo.

Il piano è in **stato di cantierazione interrotta alle strutture ai tramezzi, alla copertura ed all'impiantistica**, con gli infissi e le finiture ancora a farsi, e consiste di: **due disimpegni, un ripostiglio, una cantina sul retro e tre vani principali sul prospetto la to Via Duomo.**

Lo stato di cantierazione è mediamente avanzato, e tuttavia il piano primo è privo di rivestimenti ed infissi e non immediatamente fruibile. Presente impiantistica elettrica e idrica, ma da completare, mettere ancora sotto traccia ed in fase di ultimazione. I materiali utilizzati per la copertura sono di discreto pregio.



Foto 29-30 – Piano primo: L'accesso al secondo piano avviene da **scala comune, traversa di Via Duomo, ed attigua al fabbricato.**



Foto 31-32 – Piano primo: L'ingresso al primo piano avviene, attualmente da **porta in ferro:** visibile lo **stato di cantierazione interrotta in cui si trova il piano primo.**



Foto 33-34 – Piano primo: Il primo disimpegno adduce ad una retrostante **cantina di servizio**, senza illuminazione diretta ed in stato rustico, e ad un piccolo ambiente di servizio dotato di apertura sul prospetto laterale.



Foto 35-36-37-38 – Piano primo: Tramite il secondo disimpegno, visibile nella foto in alto a sinistra, è possibile raggiungere i **due vani principali dotati di apertura balconata priva di ringhiera da apporsi, sul prospetto principale lato Via Duomo**. In particolare, il Vano posto sul fondo del disimpegno, presenta poi una **botola di accesso al sottotetto attualmente priva di Scala** come illustrato alle foto successive:→





Foto 39-40 – Piano primo: Visibile l'ulteriore **grande ambiente con copertura in legno a doppia falda** dotato di: tre aperture verso l'esterno, ed installazione di pannelli isolanti sulle pareti con realizzazione di impiantistica a pavimento.

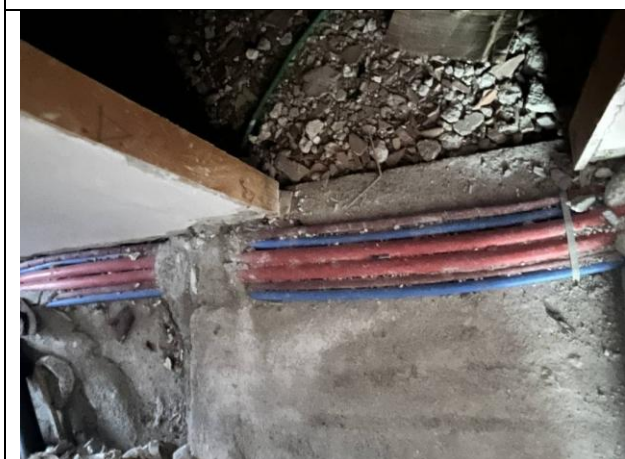
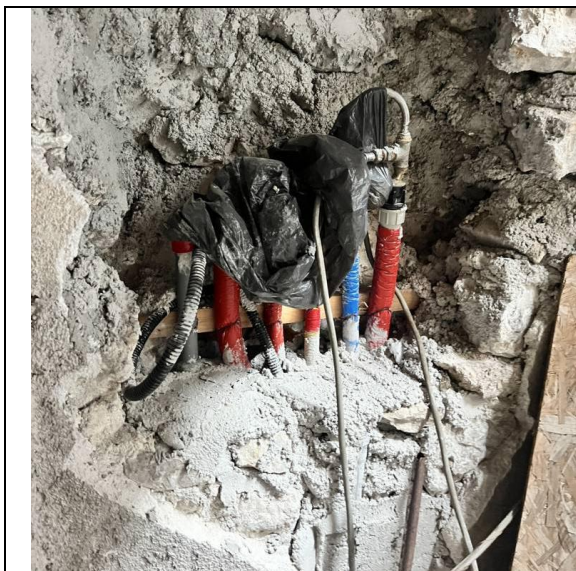
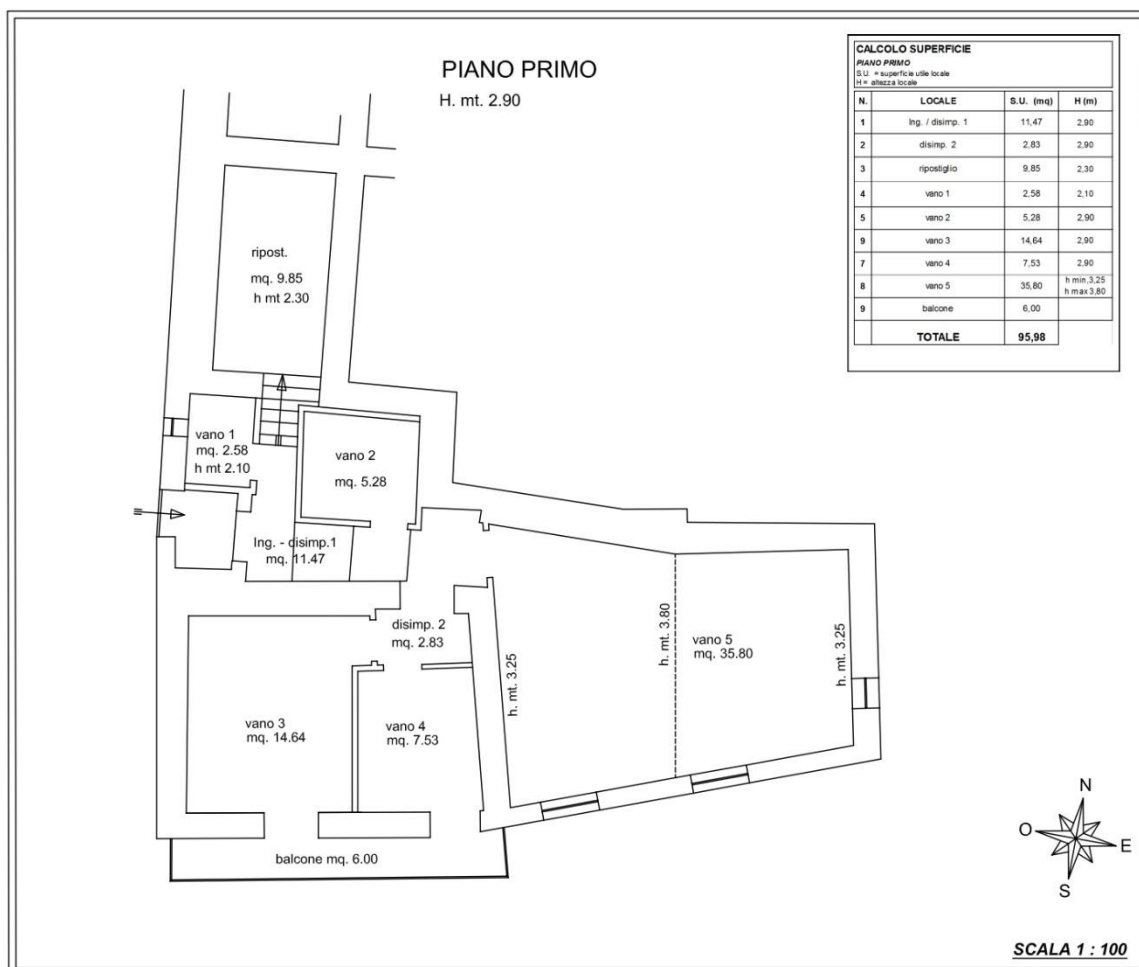


Foto 41-42-43-44 – Piano primo: Particolari dell'**impiantistica elettrica ed idrica esistente**, pur non ancora ultimata e da mettere sotto-traccia.



Foto 45-46 – Piano primo: Balconata, priva di ringhiera ancora a predisporci, posta sul prospetto principale lato Via Duomo.



Rilievo stato luoghi lotto unico- **piano primo**

COMPUTO SUPERFICI **PIANO PRIMO:**

- *Ingresso/ Disimpegno1 = 11,47 mq.;*
 - *Ripostiglio = 9,85mq.;*
 - *Disimpegno2= 2,83mq.;*
 - *Vano 1 = 2,58 mq.;*
 - *Vano 2 = 5,28 mq.;*
 - *Vano 3 = 14,64 mq.;*
 - *Vano 4 = 7,53 mq.;*
 - *Vano 5 = 35,80 mq.;*
 - **Sup. Utile tot. = 89,98mq.**
-
- *Balcone = 6,00 mq.;*
 - *Altezza variabile = 2.10 ÷ 3,80 m.*

CONFINI PIANO PRIMO

Dalla planimetria catastale e dal rilievo metrico il piano terra confina a:

- **Nord**, tramite tamponamento cieco, con terrapieno;
- **Sud**, sul prospetto principale, tramite balconata da completare e bucatore da completare, con via Duomo;
- **Est**, tramite tamponamento cieco e bucatore su altra U.I.U. non eseguita;
- **Ovest**, sul prospetto laterale di accesso, tramite tamponamento cieco, **bucature e cancello in ferro di accesso con scale comuni di via Duomo.**

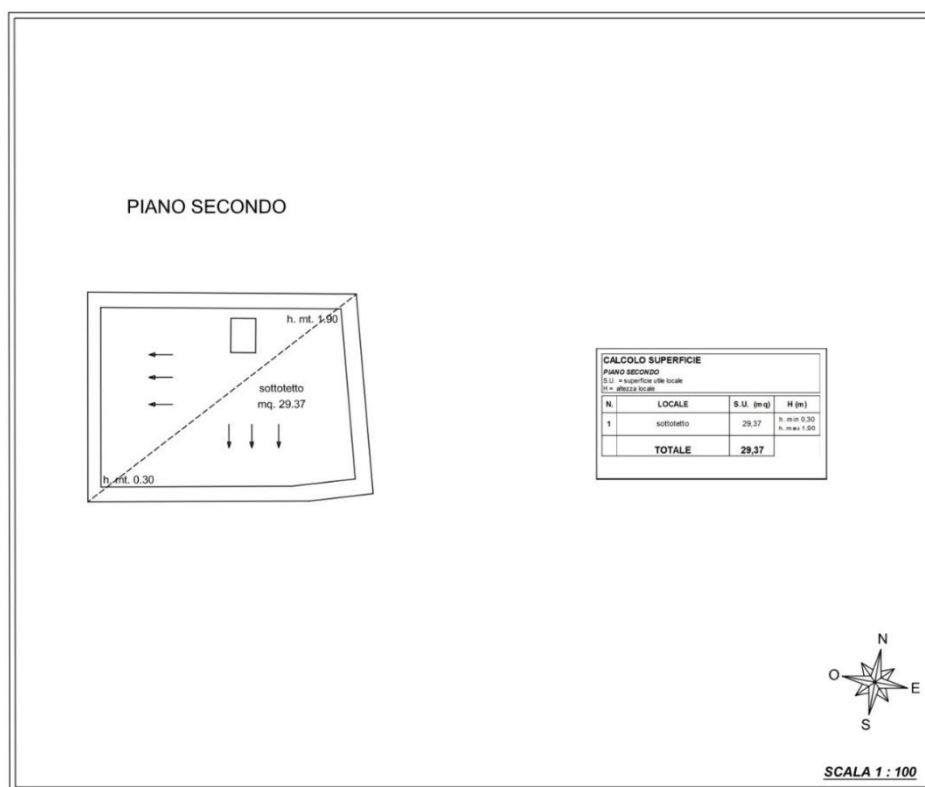
Nota: I confini del piano primo in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, cancello di ingresso, balconata ed affacci, chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

*Segue **Grafico Sottotetto**, attualmente da completare e non accessibile, con stima superficie:→*



Rilievo grafico lotto unico- **piano secondo sottotetto**

COMPUTO SUPERFICI PIANO SECONDO SOTTOTETTO:

- Sottotetto = 29,37 mq.;
- Sup. Utile tot. stimata = 29,37 mq.
- Altezza variabile = $0,30 \div 1,90$ m.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi sul Lotto Unico, si rimanda alla **Galleria grafico-fotografica, in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, galleria ugualmente oggetto di avvenuto deposito telematico.

Segue **Quesito 5** sui **TITOLI di PROPRIETA'**:→

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’*

Dall’Analisi dei Titoli di Proprietà reperiti dal Sottoscritto Esperto (cfr. gruppo All.ti 3), e per confronto con la **Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), già agli Atti del Procedimento per **Notaio Dott.ssa Giulia CASABURI**, datata 15/02/2022, agli Atti telematici ed anche in **All.ti 3 Vol. Allegati** (cfr. All.3a), risulta quanto segue:

TITOLI di PROPRIETA’

IL LOTTO UNICO, appartiene interamente per diritto di piena ed esclusiva proprietà al sig. OMISSIS, in virtù dei seguenti **titoli di proprietà**:

- ✓ **Atto di donazione dell’ 08.07.2004 rep.17722 racc.8628 per notaio Giuseppina Pessolano, trascritto ai RR.II. di Salerno il 30/07/2004 ai nn. 34051 R.G. e 25899 R.P.**

In tale atto, ORAMAI ULTRAVENTENNALE, i **genitori dell’Esecutato OMISSIS**, in regime di comunione legale dei beni tra loro, donavano al figlio **OMISSIS** i beni siti al civico 5 di via Duomo, nel Comune di Sicignano degli Alburni (Sa) e riportati all’epoca con i **pregressi identificativi in NCEU al Fl 28 part.lle 395 sub 1, 406, 407 sub 2 e 408 sub 3** (attuali particelle part.lle 395 sub 2, 406, 407 sub 3 e 408 sub 4 di cui al Fl 28). In catasto è riportato solo una divisione /frazionamento del 10.06.2004 e la donazione è stata rogata circa un mese dopo l’08.07.2004.

L’Immobile veniva descritto nel rogito 2004 come **deposito a pianterreno, ed abitazione a piano primo con cortiletto esclusivo** (poi trasformati con le pratiche edilizie successive, in due appartamenti con cortiletto trasformato in disimpegno d’ingresso al piano primo).

In tale atto 2004 i coniugi donanti dichiaravano che:

l’immobile la casetta di abitazione donata era stata edificata anteriormente al 1 settembre 1967 e che in particolare, garantivano la proprietà, titolarità e disponibilità dell’immobile donato loro pervenuto in forza di acquisto a titolo originario anteriori al 1999 e quindi legittimamente in conto di anticipata successione, da imputarsi sulla legittima della donataria e per l’eventuale supero sulla disponibile, con dispensa da collazione sul futuro asse ereditario dei donanti.

Si riporta di seguito lo **Stralcio dell’Atto stesso di Donazione luglio 2004**:→

1) la casetta di abitazione donata con il presente atto, è stata edificata anteriormente al 1 settembre 1967; -----

2) relativamente alla sua edificazione, non sono stati mai emessi provvedimenti sanzionatori; -----

3) non sono stati posti in essere, per la stessa, interventi edilizi o mutamenti, sottoposti o sottoponibili, a concessioni, anche in sanatoria, o ad autorizzazioni comunali, a DIA o a permesso di costruire. -----

Art.4) La donazione viene fatta ed accettata, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, relativi all'immobile donato, con le inerenti servitù, come esistenti e praticate, nulla escluso o eccettuato, in uno con tutto quanto del piccolo corpo di fabbrica di cui è porzione è comune per legge o per destinazione, precisandosi che il tetto di copertura è qui trasferito in proprietà esclusiva. -----

Art.5) La donazione viene fatta ed accettata in conto di legittima sulla futura successione dei donanti e, solo per eventuali superi, sulla quota disponibile degli stessi. -----

Art.6) Gli effetti giuridici e materiali, del presente atto, con relativo possesso, decorrono da oggi con ogni conseguenza utile ed onerosa. -----

Art.7) I donanti garantiscono la proprietà, titolarità e disponibilità dell'immobile donato loro pervenuto in forza di acquisto a titolo originario anteriori al 1999 e quindi legittimamente. -----

Con riferimento poi alla **Porzione di Suolo pubblico che era occupata dal Fabbricato**, questa fu acquistata dall'Esecutato, con il seguente **Rogito Notarile**:→

- ✓ **Atto di compravendita del 28.01.2013 rep.45734 racc.23474 per notaio Lucio Mazzarella, registrato ad Eboli il 08/02/2013 al n°929, e trascritto ai RR.II. di Salerno il 11/02/2013 ai nn. 5768 R.G. e 4759 R.P.**

Con tale Atto, il Comune di Sicignano degli Alburni vendeva al debitore sig. Tortorella Francesco l'originaria **particella 1805 del foglio 28** (il Rogito 2013 fu preceduto da **Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 27.07.2010** relativa all'acquisto di suolo del demanio stradale di 31,07mq, riportato in **NCT al fl 28 part 1805** (in seguito soppresso e che ha generato l'attuale **part 1827 NCEU** vedi visura in certificazione notarile), e successiva **Delibera in rettifica n.41 del 30.11.2012**, pubblicata il 13.12.2012 prot. 9163, per l'alienazione del suolo del demanio, non più in favore dei richiedenti genitori coniugi sig.ri **OMISSIS**, ma in capo al figlio sig. **OMISSIS** (Esecutato).

In particolare nella **nota D della trascrizione** si legge che:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL "COMUNE DI SICIGNANO DEGLI ALBURNI", COME RAPPRESENTATO, VENDE A FRANCESCO TORTORELLA CHE ACQUISTA, LA PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE IN SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA) VIA DUOMO E PRECISAMENTE: --- ZONETTA DI SUOLO DI CIRCA MQ. 31 (TRENTUNO) CON SOVRASTANTI STRUTTURE DI FABBRICATO NON COMPLETAMENTE ULTIMATO (COSTITUENTE PICCOLO AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE EDIFICATO A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE E/O DANTI CAUSA) CONFINANTE CON DUE STRADE COMUNALI (OGGETTO DI SDEMANIALIZZAZIONE, COME INDICATO NELLA CITATA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NONCHÉ NELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 27 LUGLIO 2012). DATI CATASTALI L'IMMOBILE È RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SICIGNANO DEGLI ALBURNI, FOGLIO 28, PARTICELLA 1805 CA.31 NATURA E CLASSE RELIT STRAD. [] PRENDE ATTO DELL'ACQUISTO EFFETTUATO DAL SOLO CONIUGE [] E DICHIARA CHE LO STESSO È ESCLUSO DALLA COMUNIONE LEGALE IN QUANTO ACQUISTATO CON DENARO PROPRIO EX ART. 179/F C.C.. LA VENDITA COMPRENDE I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA DI ESSERE DIVENUTA PROPRIETARIA IN VIRTÙ DI GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI ANTERIORI AL 1963.

Nota sulla provenienze

dai confronti incrociati tra Certificazione ipocatastale, Titoli di Proprietà, Visure storiche per soggetto e per immobile, **risultando oramai attinta l'Ultraventennalità per l'Atto di Donazione 2004**, ed essendo stata regolarizzata l'alienazione del Suolo Pubblico, con l'annualità delle provenienze 1963 dal carattere più che ultraventennale con riferimento **alla ex part 1805 attuale part 1827**, **si può prendere atto di una soddisfacente continuità trascrittiva, non ostativa al prosieguo dell'Iter Procedurale.**

Nota sul regime patrimoniale

Relativamente al regime patrimoniale entrambi i titoli di proprietà principale indicano chiaramente la **personalità dei beni e indipendentemente dal regime di comunione all'epoca posseduto dal debitore sig. OMISSIS**. Pertanto la Proprietà si può ritenere piena ed esclusiva e non sussiste alcuna questione divisionale legata alla distribuzione dei dividendi verso la coniuge dell'Esecutato, il che è peraltro in accordo con l'essere la Coniuge co-obbligata dal vincolo ipotecario 2011, ma NON DATRICE DI IPOTECA.

Per Ulteriori dettagli Inerenti le Provenienze del Lotto si rimanda alla Consultazione del Gruppo All.ti 3 Vol Allegati CTU, già versati in Atti.

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 evidenzia come **Il Lotto Unico EI 299/2021 sia aggredito per l'intera Proprieta piena ed esclusiva**, in capo all'Esecutato Sig. OMISSIS.

La Donazione genitoriale 2004 aveva carattere personale, e nella Trascrizione dell'Atto 2013 è chiaramente specificato che anche la porzione di ex suolo pubblico a suo tempo trasferita all'Esecutato, non rientra nella Comunione dei Beni.

Non si pongono minimamente i presupposti di divisione del Lotto, in quanto il Lotto unico non è assoggettato ad alcun regime di comproprietà.

Il Pignoramento aggredisce l'interezza del cespite, indipendentemente da Regime patrimoniale e stato civile.

Pertanto **non si pongono esigenze divisionali**, nemmeno legate allo stato civile ed al regime patrimoniale.

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’*

Per quanto attiene alla situazione di **materiale possesso**, il **Lotto Unico**, anche all'esito dell'Accesso recente 10/06/2025 CTU Ing. D'Arco, risulta **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente**, ed attualmente è nel **possesso materiale dello stesso Esecutato Sig. OMISSIS**, con beni mobili di sua proprietà.

OMISSIS ha peraltro residenza anagrafica formale a Via Duomo 5, in Piano Terra presso il cespite esecutato.

Invece il Piano Primo in stato grezzo non è di fatto fruibile, allo stato.

Per ulteriori dettagli inerenti lo stato di materiale possesso, anche in futuro itinere di Procedura, si rimanda alle relazioni della Preg.ma Custodia Giudiziale.

Segue **Quesito 8** su **Stima Canone Locativo**:→

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.’*

Premesso che **per il Piano Primo in stato grezzo non è possibile la Stima di un Canone Locativo che sia per davvero meritato, in quanto lo stesso non è produttivo di reddito, e mancano i requisiti di fruibilità immediata**, ai fini dunque della stima del più probabile **canone di locazione del solo PIANO TERRA**, o in alternativa di congrua indennità di occupazione da proporre a futuri fruitori dello stesso, se ne sussistessero i presupposti, dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari, nonché consultando sia i dati e gli intervalli di confidenza delle principali e più accreditate fonti estimative (OMI/BORSINO/LISTINO: cfr. All.ti 7), risulta il seguente **valore unitario di locazione** per Abitazioni di tipo economico in Via Duomo, prossima a Piazza Plebiscito:

$$\underline{V. \text{ unitario locazione App. Pianterreno}} = \frac{1,9 + 2,3}{2} + \frac{1,45 + 2,22}{2} + 2,50 \approx \mathbf{2,15 \text{ €/mq. x mese;}}$$

Considerando dunque la **consistenza superficiale utile del solo Appartamento di Piano Terra (circa 41,58mq.)**, , si ottiene in definitiva il seguente importo mensile locativo, limitato al solo Pianterreno:

$$(2,15 \text{ €/mq x mese}) \times (41,58 \text{ mq.}) \approx 89,39 \approx \mathbf{90,00 \text{ € mensili}}$$

Pertanto **il più probabile canone di locazione del solo App. di Piano Terra, l’Unico fruibile, allo stato, nell’ambito del Lotto Unico può stimarsi come:**

❖ **Canone locativo mensile Piano Terra Lotto ≈ 90 €/mese.**

Peraltro tale importo locativo è in perfetto accordo con la Valutazione del Pianterreno, come può controllarsi per via analitica tramite accumulazione redditi, con gli strumenti della matematica finanziaria:

STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo PIANTERRENO affidente al LOTTO UNICO

- **fitto mensile lordo traibile dal piano terra:** $R_l \text{ mensile} = 90 \text{ Euro/mese};$
- **saggio annuo di capitalizzazione tipico di un investimento residenziale, a grado di rischio non elevato:** $r = 3,0\%$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca= 21%**

La Legge di Bilancio 2025 ha confermato l'imposta sostitutiva del 21% per i contratti a canone libero, l'aliquota agevolata del 10% per i contratti a canone concordato e il 26% per le locazioni brevi. E l'obiettivo rimane quello di promuovere contratti di locazione più stabili. 20 feb 2025

La cedolare secca 2025 si distingue per le aliquote applicabili ai diversi tipi di contratti di locazione, offrendo opzioni vantaggiose per i proprietari. Le aliquote principali sono: 21% per i contratti di locazione a canone libero, che offrono maggiore flessibilità nella definizione del canone senza vincoli territoriali o di categoria. Questa aliquota è applicabile anche per un solo immobile destinato ad affitti brevi.

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del Piano Terra, del tutto analogo alla stima dello stesso** (cfr. per confronto successivo Quesito 14): →

Valor Capitale SOLO Piano Terra afferente al LOTTO UNICO:

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{90,00\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,79]}{0,030} = 28.440 \approx \underline{28.000\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

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 notazione’

Dall’analisi dell’**Estratto di Matrimonio**, rinnovato dal Sottoscritto CTU presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Sicignano degli Alburni (cfr. All.4a):

✚ **4a) Estratto di matrimonio dell’Esecutato, aggiornato al 03/06/2025;**

Risulta quanto segue:

- il **Debitore Sig. OMISSIS**, e la Sig.ra **OMISSIS**, sono **coniugati dal 14/02/2003 in regime di comunione legale dei beni**, regime patrimoniale che tuttavia **non influisce né sul carattere personale del bene ricevuto in donazione con atto del 2004 per notaio Pessolano, né sul bene acquistato dal Comune di Sicignano con atto del 2013 per notaio Mazzearella in quanto, nella nota D della trascrizione dello stesso atto, viene riportato come il bene sia escluso dalla comunione legale, in quanto acquistato con denaro proprio ex art. 179/f c.c..**

Per cui non sussistono problematiche divisionali nemmeno legate allo stato civile ed al regime patrimoniale.

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)’*

Come accertato in data accesso CTU 10/06/2025 (cfr. Verb. Accesso in All.8b), il **Contesto urbano storico di Via Duomo**, risulta **privo di Organismo Condominiale, con condominio non formalmente costituito**, e le parti comuni e pubbliche del compreso di case storico vengono gestite secondo rapporti di buon vicinato.

Segue Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli:→

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 riaggornate dal sottoscritto C.T.U. in data 29/05/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, con l’estrazione di più recente **Elenco Formalità per Soggetto**, si evince quanto segue:→

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI:

Sul Lotto Unico gravano all’attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (pignoramento di incardinamento dell’Esecuzione, ed Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All. 6d) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ed alla base del Titolo Esecutivo). **Ipoteca Volontaria del 14/09/2011 – R.P. 35064, R.G. 5058**, a favore di **OMISSIS** (Creditore ipotecario, cedente il credito all’attuale procedente **OMISSIS** e per essa **OMISSIS** nella presente E.I. 299/2021) e contro il debitore **sig. OMISSIS** per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni, e la **sig.ra OMISSIS, in qualità di debitore non datore di ipoteca** (anch’Ella coobbligata dal vincolo ipotecario anche se non

datrice di ipoteca, in quanto non proprietaria). Ipoteca iscritta sui vecchi pregressi identificativi catastali attuali per l'epoca 2011 (*NCEU al Fl 28 part.lla 395 sub 1, 406, 407 sub 2 e 408 sub 3*) per la somma di **45.000€**, oltre interessi e spese successive.

- **All. 6e) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **presente E.I. 299/2021**). Pignoramento del **24/11/2021**, trascritto il **17/12/2021** ai num.ri **R.G. 52133 R.P. 41298**, pignoramento a favore di **OMISSIS** (Creditore ipotecario, cedente il credito all'attuale procedente **OMISSIS** e per essa **OMISSIS** nella presente E.I. 299/2021), e contro il debitore **sig. OMISSIS** per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1 del Lotto Unico come sopra configurato ed aggredito con gli attuali identificativi (*N.C.E.U. Sicignano degli Alburni Fl. 28, Part.lla 395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3 – abitazioni di tipo economico Piani Terra e Primo Via Duomo 5*). Pignoramento eseguito per la somma di circa **51.997,05€**, oltre interessi e spese successive.

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le *recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate*, con evidenziate le formalità inerenti i **beni di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 299/2021**:→

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:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 299/2021*, sono pari a **(1 Pignoramento ed 1 Ipoteca Volontaria):**→

Costi delle relative cancellazioni: = (294) + (35) = **€ 329,00.**

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima, e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente finale.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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

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'*

Dal Confronto incrociato tra le **Visure Ipotecarie e Catastali**
(cfr. Gruppi di Allegati 5 e 6, di seguito ri-elencati per comodità di lettura):

Gruppo Allegati 5 - Visure catastali (soggetto e immobili), planimetria ed estratto di mappa (da All. 5a ad All. 5i);

- 5a) Stralcio mappa catastale fl 28;
- 5b) Visura storica Lotto Unico con attuali identificativi;
- 5c) Planimetria catastale Lotto Unico;
- 5d) Visura storica pregressi identificativi fl 28 part. lle 395 sub 1, 406, 407 sub 2, 408 sub 3;
- 5e) Microfilmatura fabbricati partita 776.
- 5f-5g) Elenchi Immobili;
- 5h-5i) Elaborati planimetrici.

Gruppo Allegati 6 - Visure Ipotecarie attinenti i cespiti eseguiti E.I. 299/2021(da All. 6a ad All.6e);

6a1) Elenco formalità per soggetto debitore: OMISSIS aggiornato al 29/05/2025;

6a2) Elenco formalità per soggetto debitore: OMISSIS pregresso al 12/02/2023;

6b) Elenco formalità per soggetto: OMISSIS padre dell'Esecutato;

6c) Elenco formalità per immobile - fl 28 part 395 sub 1(precedente identificativo);

6d) Nota di iscrizione - Ipoteca volontaria del 14.09.2011, alla base del titolo esecutivo;

6e) Nota di trascrizione pignoramento di incardinamento dell'EI 299/2021.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze o discrasie rilevanti**, al di là di quanto già precisato ai quesiti iniziali circa la **manca in Visure Catastali di Passaggi Intermedi successivi o di altro tipo tra Nonni dell'Esecutato e Genitori dell'Esecutato, il carattere estremamente graffiato dell'assetto catastale, e l'opportunità di riaggiustare tipo mappale e planimetria**

Trattasi in ogni caso di aspetti non dirimenti sul prosieguo o meno dell'iter esecutivo, come già precisato ai quesiti iniziali dell'Elaborato Peritale, cui si rimanda.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 13 su Aspetti Edilizi:→

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’*

Con riferimento agli **Aspetti Edilizi**, si relaziona quanto segue:

ASPETTI EDILIZI

Dall’analisi comparata del Titolo di Provenienza Ultraventennale, e sulla scorta dei riscontri ottenuti presso l’UTC del Comune di Sicignano degli Alburni, **il Manufatto costitutivo del Lotto Unico fu originariamente realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967**, e pertanto non suscettibile di alcun titolo abilitativo ab origine.

Successivamente furono istruite le seguenti **Pratiche edilizie**:

- **DIA N. 77 prot. 9894 del 14/10/2009**, presentata dal **sig. OMISSIS** per la riqualificazione ed adeguamento funzionale di un immobile da destinare ad Attività di “Case e appartamenti per vacanze” sito in via Duomo snc nel Comune di Sicignano degli Alburni, identificato al Catasto al Fl. 28 part. 395 (cfr. Gruppo Allegati N. 9– Titoli Edilizi).

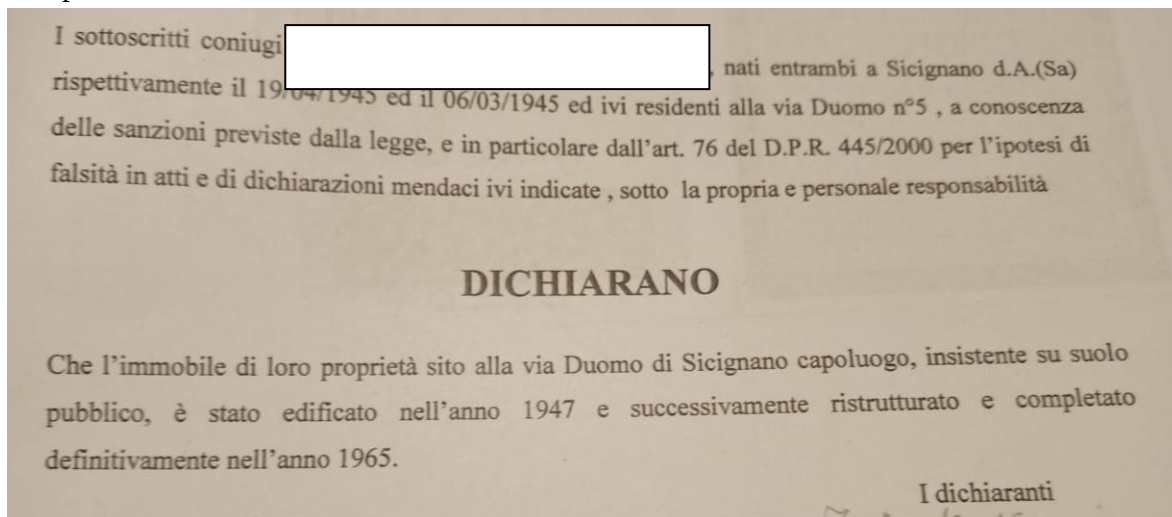
Relativamente a tale **DIA 2009** sono stati acquisiti:

- ✓ Elaborato n.1 - Relazione tecnica;
- ✓ Elaborato n. 2 – Documentazione fotografica e planimetria particolareggiata;
- ✓ Elaborato n. 3 – Corografia, planimetria catastale e progetto architettonico - Stato di fatto;
- ✓ Elaborato n. 4 – Progetto architettonico (Piante, sezioni e prospetti) - Stato di progetto;
- ✓ Elaborato n.5 - Relazione illustrativa dei materiali di intervento;
- ✓ Nulla osta prot. 10344 del 28.10.2009 del Comune di Sicignano.

- **Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 27.07.2010**, pubblicata il 24.08.2010 prot 7982, relativa all'acquisto di suolo del demanio stradale di 31,07mq, riportato in NCT al fl28 part **1805** (in seguito soppresso e che ha generato l'attuale part 1827 vedi visura in certificazione notarile)(cfr. anche Gruppo Allegati N. 3 – Titoli di Proprietà), e successiva **Delibera in rettifica n.41 del 30.11.2012**, pubblicata il 13.12.2012 prot. 9163, per l'alienazione del suolo del demanio, non più in favore dei richiedenti sigg. **OMISSIS**, ma in capo al figlio sig. **OMISSIS** (cfr. anche Gruppo Allegati N. 3 – Titoli di Proprietà).
In particolare, relativamente a tali Delibere la sottoscritta ha acquisito, in stralcio, copia di:
 - ✓ *Richiesta di acquisto suolo comunale dell'11.02.2010 prot.1253;*
 - ✓ *Planimetria catastale e particolareggiata in scala 1:500;*
 - ✓ *Planimetria particolareggiata in scala 1:500;*
 - ✓ *Planimetria particolareggiata in scala 1:200 con delimitazione lotto da acquistare;*
 - ✓ *Grafici in scala 1:50 (piante T-1-2, sezione e prospetti) dello stato di fatto;*
 - ✓ *Documentazione fotografica n.3 foto*
 - ✓ *Dichiarazione sostitutiva autocertificata sulla legittimità urbanistica.*
 - ✓ *Richiesta del 10.02.2012 prot 5899 per la voltura della delibera n.15 del 27.07.2012.*

Dall'analisi della documentazione a corredo, in particolare emergono taluni aspetti in merito alla legittimità urbanistica, di seguito riportati:

- L'immobile era stato **edificato nell'anno 1947**e successivamente ristrutturato e completato definitivamente **nell'anno 1965**:→



Estratto dichiarazione sostitutiva autocertificata

- **In sintesi, da tutto quanto analizzato, l'immobile insisteva in parte su suolo pubblico, fu realizzato, a cavallo degli Anni '50, molto verosimilmente dai Nonni dell'Esecutato, e che tale suolo era stato già pagato dal nonno dell'Esecutato:→**

CHIEDONO

Alla questo rispettabile comune l'acquisto in sanatoria del suolo comunale di circa 26,40 mq ,sito alla via Duomo di Sicignano capoluogo, come da planimetria allegata alla presente ed a firma dell'ing. Laurino Vittorio Rocco e previo frazionamento dello stesso, il tutto per poter intestarsi il fabbricato edificato nell'anno 1947 circa.

Infine, si fa presente, che il [redacted] aveva già pagato tale suolo al comune ed aveva avuto da questo anche la licenza per costruire, ma nell'archivio del comune le pratiche edilizie partono dall'anno 1950.

La richiesta dell'acquisto del suolo viene fatta da tre persone per il motivo che in caso di stipula di atto notarile con il comune, l'intestazione deve avvenire come segue:

Estratto richiesta di acquisto suolo comunale dell'11.02.2010 prot.1253

All DIA 2009 fece seguito la **DIA 2010**:→

- **DIA N. 37 prot. 7486 del 30/07/2010**, presentata dal sig. **OMISSIS** relativa alla manutenzione ordinaria della copertura con sostituzione delle tegole, rifacimento facciata e ristrutturazione interna dell'unità immobiliare sita in via Duomo nel Comune di Sicignano degli Alburni, identificato al Catasto al Fl. 28 part. l. e graffate 395 sub 1, 406, 407/2 e 408/3 (cfr. Allegati N. 9– Titoli Edilizi).

Relativamente a tale **DIA 2010** sono stati acquisiti, in stralcio, copia di:

- ✓ Relazione tecnica descrittiva;
- ✓ Relazione tecnica di asseverazione;
- ✓ Elaborati grafici (piano seminterrato, piano primo e secondo, sezione, prospetto)
- ✓ Relazione tecnica sui materiali da utilizzare in base al P.d.R.;
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Autocertificazione sulla proprietà e sulla legittimità urbanistica.

Le DIA 2009 e 2010, presentano grafici più lontani dallo stato effettivo Luoghi, in quanto NON ERA STATA ANCORA PERFEZIONATA la Cessione Suolo Pubblico con Atto Notaio Mazzarella 2013.

Il Titolo Edilizio più recente cui far riferimento per il futuro Acquirente è piuttosto la **SCIA 2015**:→

- **SCIA N. 56 prot. 10419 del 10/12/2015**, presentata dal sig. **OMISSIS** per la ristrutturazione di un fabbricato sito in via Duomo nel Comune di Sicignano degli Alburni, identificato al Catasto al Fl. 28 part. 395 piano primo (cfr. Allegati N. 10 – Titoli Edilizi).

Relativamente a tale SCIA sono stati acquisiti, in stralcio, copia di:

- ✓ *Relazione tecnica di asseverazione;*
- ✓ *Elaborato n.1 - Relazione tecnica;*
- ✓ *Elaborato n. 2 – Autorità di bacino – pericolosità e rischio da frana, corografia, documentazione fotografica e ortofoto;*
- ✓ *Elaborato n. 3 – Progetto architettonico (Piante, sezioni e prospetti) - Stato di fatto;*
- ✓ *Elaborato n. 4 – Progetto architettonico (Piante, sezioni e prospetti) - Stato di progetto.*

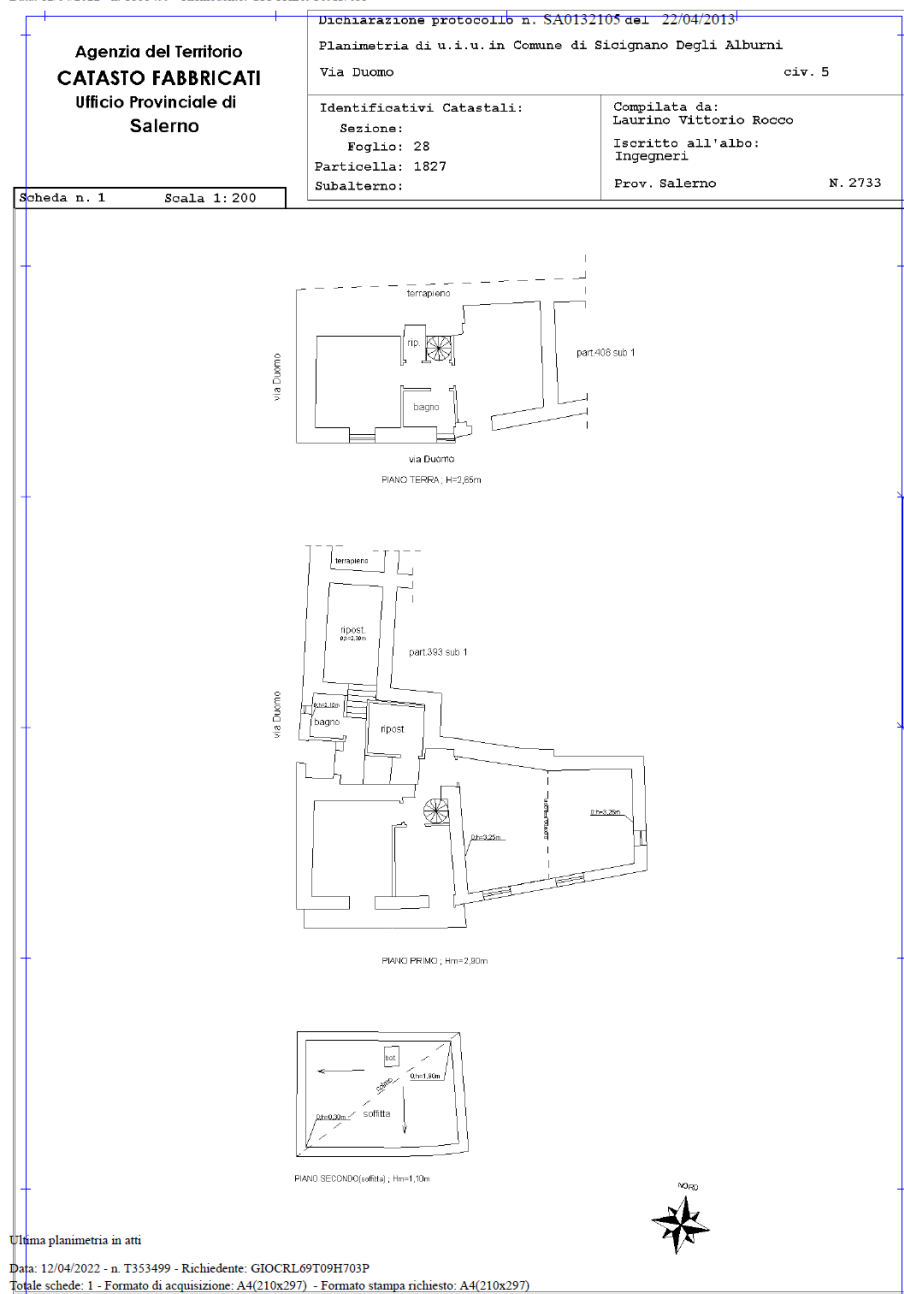
In merito a suddetta **SCIA 2015**, con **prot. 10473 del 12.12.2015**, l'ufficio tecnico del Comune di Sicignano degli Alburni faceva richiesta di documentazione e chiarimenti, di seguito riportata in stralcio:→

ede di produrre entro 15 giorni dal ricevimento della presente, ad integrazione e completamento di prodotta, la seguente documentazione oltre a chiarimenti pratiche esistenti:

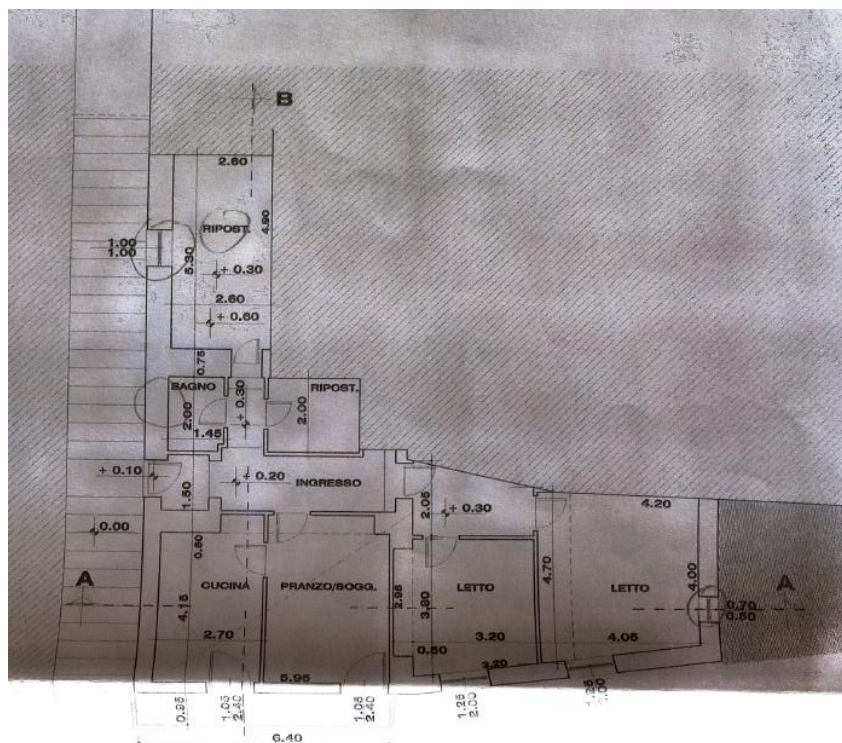
- Istanza da presentare con Permesso di Costruire visto le variazioni prospettiche apportate "aperture finestrate";
 - Diritti di segreteria di € 25,00 per presentazione istanza;
 - Studio geologico e di compatibilità conforme alle norme di attuazione allegate al PSAI, entrato in vigore con la pubblicazione nella GURI n. 247 del 22 ottobre 2012;
 - Copia contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere, nonché la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti;
 - Documento di riconoscimento di
 - Chiarimenti riferimento all'accorpamento di due unità abitative;
 - Incongruenze elaborati grafici, Istanza – con esistenti;
 - Titolo di proprietà;
 - Legittimità immobile con schede catastali;
 - Ulteriori Sezioni;
 - Elaborato integrativo con indicazione dei punti di scatto relativo alla documentazione fotografica;
-
- Documentazione relativa al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. n. 380/2001 e s.m.i.
 - Chiarimenti e confronto in merito alla presentazione della D.I.A. del 14/10/2009 Prot. 09894 e DIA del 30/07/2010 Prot. 07486;
 - Relazione tecnica per la Commissione Paesaggistica sede;
 - N. 02 copie dell'istanza da presentare a questo Ente, comprensive delle relazioni sopra citate, per acquisizione parere - Nulla Osta del Parco Nazionale del Cilento, Alburni e Vallo di Diano;
 - N. 02 copie dell'istanza da presentare a questo Ente, comprensive delle relazioni sopra citate, per acquisizione parere della Sovrintendenza Beni Ambientali di Salerno;
 - Obbligo di presentare prima dell'inizio lavori copia di denuncia per le opere in c.a. e per quanto attiene l'osservanza delle prescrizioni della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche, nonché nel rispetto dell'art. 90 del D. P. R. n. 380/2001 e s.m.i.

E dunque è da tali Rilievi dell'UTC Comunale, opportunamente interfacciandosi con gli Uffici Competenti, che l'Acquirente futuro e potenziale del Lotto Unico dovrà ripartire, per riallineare le Rappresentazioni catastali ed edilizie allo stato Luoghi da Ultimare, sfruttando Tempi e Modi che la Legge gli consente.

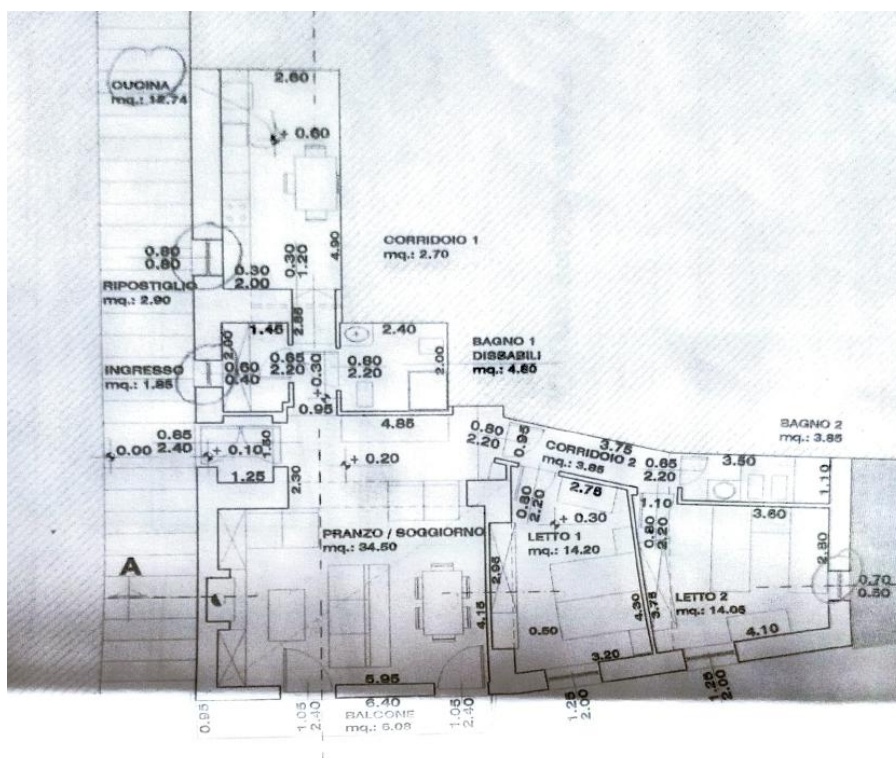
Data: 12/04/2022 - n. T353499 - Richiedente: GIOCR69T09H703P



Planimetria catastale con taluni elementi di difformità lievi quali: **scala a chiocciola di intercomunicazione tra i due livelli, in realtà assente, cucina presente a piano terra ma non indicata catastalmente, mancanza di indicazione catastale di taluni infissi**, per cui a Lavori Ultimati, resterà opportunità dell'Acquirente procedere al **riallineamento allo stato finale effettivo dei Luoghi delle rappresentazioni catastali ed edilizie più recenti**.



Grafici SCIA 2015 con infissi finiture distribuzione interna ed impiantistica da Ultimare, opportunamente **volturando il Titolo Edilizio, modificandolo in un PdC come suggerito dallo stesso UTC comunale nei suoi rilievi ed osservazioni, e seguendo le Indicazioni dello stesso Ufficio Tecnico Comunale**, peraltro perfettamente consapevole che occorre in generale valorizzare il Patrimonio Edilizio, e recuperare il Centro Storico di Sicignano degli Alburni, evitandone lo svuotamento e l'abbandono.



Considerando dunque, in definitiva, a fini puramente estimativi e procedurali, lo Stato Grezzo del cespite al 1° Piano, corrispondente al 60% circa delle Lavorazioni poste in essere, e considerando per l'Acquirente finale le opportunità di:

- ✓ *sistemare l'Assetto in Mappa wegis con redazione di Nuovo tipo mappale;*
- ✓ *subentrare e proseguire nell'Ultimazione del 1° Piano con reiterazione dei Titoli Edilizi interrotti;*
- ✓ *riallineare le rappresentazioni edilizie e catastali allo stato effettivo luoghi, risolvendo talune difformità su infissi, distribuzione interna e destinazioni d'uso di taluni vani, scala a chiocciola interna, indicata in planimetria catastale ma non esistente;*
- ✓ *risolvere la posizione ed il completamento botola di accesso al sottotetto;*
- ✓ *far fronte a problematiche di umidità, lievi ma sussistenti,*
- ✓ *perfezionare l'Agibilità finale, nel rispetto dei Vincoli Paesaggistici,*

Fermo restando, ribadisco, che ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di Sicignano degli Alburni), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 299/2021*, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, ha temperato lo stato grezzo con prudenziale aliquota detrattiva del 45%, omnicomprensiva delle minusvalenze, per agevolare i futuri necessari investimenti a farsi sul compendio da porre in Vendita.

I dettagli dei calcoli estimativi trovano comunque più ampio spazio al successivo **Quesito 14 di stima** (cfr.).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue **Quesito 14** su **STIMA LOTTO**:→

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.’*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** (**Appartamento di Pianterreno rifinito, con lievi problematiche di umidità ma in discreto stato conservativo, ed Appartamento in piano Primo in Stato grezzo da ultimare**, entrambe abitazioni di tipo economico, in centro storico di Sicignano degli Alburni):

- esaminato attentamente lo stato effettivo dei luoghi che rivela anche le necessità di riallineamento delle rappresentazioni catastali ed edilizie;
- valutate la consistenze superficiali del cespite, ed omogeneizzate le pertinenze a giardino con le più opportune aliquote,

nonché quantificata, sotto il profilo puramente estimativo, l’**aliquota di abbattimento percentuale omnicomprensiva del 40% + 5% legata a tutti i fattori minusvalenti** più volte rimarcati ed in precedenza riepilogati anche al precedente Quesito 13, è stato, nella fattispecie, adottato dal CTU, il **procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro **superficiale**, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, i **valori unitari per Abitazioni di tipo economico**, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune** per **omogeneizzare le pertinenze**, nonché le **detrazioni percentuali minusvalenti**, già ampiamente illustrate nel corso dell’Elaborato, il tutto onde pervenire al prezzo base di Vendita attuale del compendio pignorato.

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.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato:→

Procedimento Monoparametrico STIMA Lotto **su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO**

La **Valutazione del Lotto Unico di cui alla presente E.I.299/2021**, é stata dunque preliminarmente effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. **All.ti 7 Vol. Allegati**):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenzia territorio.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.

Si riportano di seguito gli esiti delle consultazioni delle Banche **DATI ESTIMATIVI** (cfr. anche All.ti 7 Vol. Allegati):→

- ✓ **All.7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**, relativi al **Centro Storico**, del **Comune di Sicignano degli Alburni**, comprensivo anche di **Via Duomo**, ove ricade il Lotto:→

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: **SICIGNANO DEGLI ALBURNI**

Fascia/zona: **Centrale/P.ZZA PLEBISCITO** - P.ZZA UMBERTO I - P.ZZA DEL SEMINARIO - VIA V.EMANUELE E STRADE LIMITROFE -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	600	860	L	2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	790	L	1,9	2,3	L
Autorimesse	NORMALE	285	390	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	350	470	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	790	920	L	2,2	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- ✓ **All.7b) Valori Borsino Immobiliare**, relativi al **Centro Storico**, del **Comune di Sicignano degli Alburni**, comprensivo anche di **Via Duomo**, ove ricade il Lotto:→

borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/salerno-provincia/sicignano-degli-alburni/p-zza-plebiscito--p-zza-umberto-i--p-zza-del-sem

borsino immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > SICIGNANO DEGLI ALBURNI

Sicignano Degli Alburni (SA)

ZONA P.ZZA PLEBISCITO P.ZZA UMBERTO I P.ZZA DEL SEMINARIO VIA V.EMANUELE E STRADE LIMITROFE

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO



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 2,11	Euro 2,68	Euro 3,26	

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 663	Euro 853	Euro 1.042	

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,64	Euro 2,10	Euro 2,57	

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 534	Euro 688	Euro 841	

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,45	Euro 1,83	Euro 2,22	

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 470	Euro 572	Euro 674	

- ✓ **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP**, relativi relativi al **Centro Storico**, del **Comune di Sicignano degli Alburni**, comprensivo anche di **Via Duomo**, ove ricade il Lotto:→



Sicignano degli Alburni - Centrale/P.ZZA PLEBISCITO - P.ZZA UMBERTO I - P.ZZA DEL SEMINARIO - VIA V.EMANUELE E STRADE LIMITROFE , SICIGNANO DEGLI ALBURNI

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1690>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	900	3
2024	Abitazioni tipo economico	800	2.5
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villini	950	3.5
2024	Box	500	3
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi	1050	5.5
2024	Uffici	950	4.5
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali		

Andamento Medio del Quartiere Sicignano degli Alburni - Tutto il territorio - Vendita e Locazioni negli anni

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue dunque, alla luce dei Dati sopra illustrati, la **Calibrazione Valori Unitari Base per la Stima al Nuovo ed al Finito:→**

Adottando, dunque, i **valori medi di fascia media in stato normale** per **Abitazioni di Tipo Economico di Cat.A/3 com'è censito il cespite**, forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla **località Centro Storico, Via Duomo in Centro Capoluogo di Siciqnano degli Alburni** (SA), si perviene al seguente VALORE **BASE UNITARIO Per la stima** (al nuovo ed al finito):

$$V_{\text{unitario base per la stima}} = \frac{\frac{560 + 790}{2} + \frac{470 + 674}{2} + 800}{3} = 682,33 \approx \mathbf{680 \text{ €/mq.}}$$

Risultando **l'Intero Piano Primo al grezzo** con **strutture, copertura, tramezzature ed impiantistica già allestiti**, ma **infissi, finiture, pavimenti ringhiere da realizzare**, si riportano di seguito il

Principali Quadri di Riferimento per la determinazione della Percentuale del Grezzo di cui al 1° Piano non rifinito:

https://www.unirc.it/documentazione/materiale_didattico/597_2009_222_5360.pdf

— | + Zoom automatico ▾

Incidenza delle opere sul costo

A7 Edificio residenziale pluripiano			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	56.087,00	1,00%
2	Opere in c.a.	1.458.253,00	26,00%
3	Copertura, scossaline	336.519,00	6,00%
4	Tamponamento esterno	336.519,00	6,00%
5	Divisori interni in forati	168.260,00	3,00%
6	Canne fumarie	56.087,00	1,00%
7	Porte interne	168.260,00	3,00%
8	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	224.346,00	4,00%
9	Serramenti esterni	224.346,00	4,00%
10	Intonaci	504.780,00	9,00%
11	Impianto riscaldamento	336.519,00	6,00%
12	Impianto idrico-sdquanitario, fognatura	448.694,00	8,00%
13	Impianto elettrico	280.433,00	5,00%
14	Pavimenti e rivestimenti	504.780,00	9,00%
15	Opere in ferro	112.173,00	2,00%
16	Impianti ascensori	168.260,00	3,00%
17	Sistemazioni esterne	224.346,00	4,00%
Costo Totale		5.608.662,00	100,00%

Riferimenti bibliografici

- Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis Roma
 - Capitolo 5 – La stima del costo di costruzione (§ 5.1)
- Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano
 - Capitolo 7 – Estimo urbano (§ 7.10)
- AA.VV. (1995), *Manuale di progettazione edilizia*, vol. VI, Hoepli, Milano
- De Mare G., Morano P. (2002). *La stima del costo delle opere pubbliche*. Utet, Torino
 - Capitoli 1 e 2
- Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano, *Prezzi per Tipologie edilizie*, DEI

Percentuale grezza a considerarsi sul dal Valore medio Unitario al Finito di stima indiretta, per il 1° Piano con strutture, copertura, tompagnature, tramezzature, impiantistica:

$$\% \text{ grezza a considerarsi in 1° PIANO} = - (26 + 6 + 6 + 3 + 6 + 8 + 5) \% \approx \mathbf{60\%};$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze metriche superficiali** del compendio pignorato (41,58mq. il Pianterreno rifinito, 95,98mq. il Piano Primo grezzo omogeneizzato al 60%, 29,37mq. il Sottotetto non abitabile, quest'ultimo omogeneizzato al 20%), e **detraendo percentualmente** (- 5%) i **fattori minusvalenti di riallineamento rappresentaz. Catastali/edilizie, live umidità, modesti quantitativi di materiali di risulta, più volte evidenziati e di sotto riepilogati** si ottiene dunque il **Valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

STIMA LOTTO UNICO

STIMA VALORE base d'asta LOTTO

- Interni piano terra: = 680€/mq. X 41,58 mq. = 28274,40 ≈ + **28.000€**;
- Piano Primo grezzo: = 0,60 x 680 €/mq. X 95,98mq. = 39159,84 ≈ + **39.000 €**;
- Sottotetto non abitab.: = 0,20 x 680 €/mq. X 29,37mq. = 3994,32 ≈ + **4.000 €**;
- **Abbattimento percentuale ulteriore del 5%** per contemperare fattori minusvalenti di volturazioni titoli edilizi, riaggiustamenti catastali, smaltimento modesti quantitativi materiali di risulta a piano primo, e risanamento tracce lievi di umidità a pianterreno:→
- 5% (≈ - 4.000€);

V. Base d'Asta Lotto = 67.000€.

Si può pertanto assumere in via definitiva il seguente:

✚ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico**
(doppio Appartamento Piano Terra rifinito e Piano Primo grezzo):
67.000 € (diconsi euro sessantasettemila/00 cent. di euro)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Per confronto con Offerte Immobiliari sul mercato Locale di Centro Storico Sicignano degli Alburni, il Valore Unitario di base oggettivamente adottato nella nostra stima (680€/mq.) è congruo se raffrontato con Fabbricati da ristrutturare, Cfr. **OFFERTA IMMOBILIARE**:→

✓ **Offerta immobiliare sul Mercato Libero, stesso orizzonte spaziale:**



The screenshot shows a real estate listing for a property in Sicignano degli Alburni. On the left is a photo of a two-story building with a tiled roof and a cobblestone courtyard. To the right of the photo, the text reads: "Palazzo / Stabile In Vendita A Sicignano Degli Alburni Sa", "Sicignano degli Alburni, Provincia di Salerno", and "Nel caratteristico borgo di Sicignano degli Alburni, ai piedi dei magnifici monti e a soli trecento metri dal maestoso Castello Giusso del Galdo, vi proponiamo". Below this, it says "75 m²" and "5 Foto" with a right arrow. At the bottom right, there is a blue button that says "Visualizza proprietà". The price "55.000 €" is displayed in blue at the top right. At the bottom left of the listing, it says "30+ giorni fa IMMOBILIARE.IT".

$$\text{Valore Unitario:} = 55.000\text{€}/75\text{mq.} = \underline{733\text{€/mq.}}$$

Occorrerebbe però semmai dar corso sin da subito alle Operazioni di Vendita, evitando deperimenti di cantiere e pianterreno, ed insistere per far Visitare direttamente agli Acquirenti interessati Appartamento rifinito, e Cantiere a terminarsi, al fine di evitare che il Valore si ribassi eccessivamente come vi è rischio che accada, perché Sicignano degli Alburni è sicuramente suggestivo, fresco di sera e pure panoramico, ma non è Positano (cfr. il nostro Pianterreno a 28.000€, ed invece il ribasso patito da Altro es. di Asta Immobiliare in zona):→



The screenshot shows a real estate listing for a "Bilocale in via Vittorio Emanuele, 75, Sicignano degli Alburni". It is marked as "Aste Giudiziarie Saldo-Stralcio" and "Premium". The price is "Da 17.213 €". It specifies "2 locali 49 m2 Piano terra senza ascensore". Below this, it says "Riferimento 34.2023.010725 SALERNO Trattasi di vendita giudiziaria con assistenza di A.P.I. Srl, studio di riferimento per consulenza e gestione di...". The date "Asta 01/07/25" is also present. At the bottom, there are icons for social media and a button that says "Contatta". A phone icon and "Vedi il telefono" are also visible. The listing is from "A.P.I. STUDIO" and includes a logo for "ASTA-PRIMA-IMMOBILIARE".

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

*Segue **Quesito 15** sui Beni mobili:→*

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 congiunto Custode/CTU 10/06/2025:

- All’interno dell’**Appartamento Piano Terra afferente al Lotto Unico esecutato**, sono presenti **beni mobili e materiali d’arredo di proprietà del Debitore Sig. OMISSIS**, verosimilmente interessato alla loro conservazione.

Per il piano terra del lotto unico, le spese occorrenti per la rimozione ed il trasporto dei beni mobili d’arredo di natura domestica, si stimano all’incirca in **1.500,00 €**, precisando in ogni caso che, il C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi direttamente a carico degli Acquirenti, ma eventualmente, seppure dovesse essere, il Debitore stesso provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese.

Per quanto concerne il presumibile valore di mercato di tutti i materiali di arredo presenti in tutti i vani che compongono il piano terra, tale valore può essere stimato in circa **15.000 €**.

Ai fini degli **oneri detrattivi di smaltimento** delle esigue quantità di materiale di risulta non recuperabile presenti all’interno del piano primo del Lotto unico, il C.T.U. ha già praticato abbattimento percentuale sul Valore si Stima al precedente quesito 14 (cfr.).

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.299/2021)

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte qui di seguito, è riportata in un **file separato dal Volume Allegati e dalla presente Relazione**, denominato **Galleria Grafico Fotografica** completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato ri-aggiornato in data **sopralluogo congiunto CUSTODE/C.T.U. del 10.06.2024 dalle ore 18:30 alle ore 19:00**, alla presenza dello stesso Sig. **OMISSIS** che ha consentito l’accesso bonario, e della **Custodia giudiziale Dott. RAGONE**, nonché con l’ausilio dei Collaboratori di fiducia del Sottoscritto CTU **OMISSIS** (Cfr. Verbale accesso CTU in All.8b), finalizzato proprio a velocizzare le Operazioni di Riaggiornamento Rilievi Metrici e Fotografici e stesura dell’Elaborato Peritale.

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60.**

L'inquadramento dei cespiti costituenti il **LOTTO UNICO: Fabbricato con Doppio Appartamento, rifinito al Pianterreno, ed in stato grezzo al Piano Primo in Via Duomo Civ.5 nei pressi di Piazza del Plebiscito, centro storico di Sicignano degli Alburni**, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità, esterna da Piazza del Plebiscito e Via Duomo, parcheggiando dinanzi al Municipio in Piazza Germano;**
- **Caratteristiche del Contesto storico di ricaduta del cespite nel centro Capoluogo di Sicignano degli Alburni;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei diversi VANI dei Due Livelli del Fabbricato, rifinito al Pianterreno, e in stato grezzo al Piano Primo.**

La **relazione grafico-fotografica**, risulta **priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, ed è stata redatta, in separato file, utilizzando **parte significativa delle foto** del complessivo **RILIEVO FOTOGRAFICO del Lotto Unico** (ugualmente oggetto, interamente, di già avvenuto deposito telematico), rilievo fotografico effettuato nella data *suddetta* (cfr. *Verbale sopralluogo del 10.06.2025 in Allegato 8b Vol. Allegati*).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

*Seguono **Quesiti 18 e 19**:→*

Quesito 18: “Contatti 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 dell'espletamento del mandato CTU nell'ambito della presente E.I.299/2021, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valiante.

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.”

Si rammenta come nell'ambito della presente E.I.299/2021, sia stata già predisposta **Custodia Giudiziale**, nella persona del **Preg.mo Dott. Comm. Mario RAGONE**, verso la quale il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione, anche per il prosieguo dell'iter esecutivo.

Quanto agli **aspetti statici**, **il Lotto Unico**, pur necessitando, con riferimento al Piano Primo e Sottotetto in stato grezzo di Interventi Edilizi di Ultimazione Lavori Interrotti, espletabili dall'Acquirente opportunamente interfacciandosi con gli Uffici Tecnici per le Pratiche Edilizie da integrare, **non presenta problematiche di dissesto statico.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico destinato alla vendita**, unitamente al **Valore a base d’asta dell’intero**:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO (E.I. 299/2021):

(Beni ubicati in Sicignano Degli Alburni Centro Capoluogo, alla Via Duomo Civ.5/1)

- ❖ **LOTTO UNICO** (E.I. 299/2021, Pignorato per l’intero): **Fabbricato per civile abitazione di tipo economico** (N.C.E.U. Sicignano degli Alburni Fl. 28, Part.lla 395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3 – abitazioni di tipo economico). Il Lotto unico di cui alla presente E.I.299/2021 è ubicato nel Centro Storico di Sicignano degli Alburni Centro Capoluogo, alla **Via Duomo civico 5/1**, centro storico, del Comune di **Sicignano degli Alburni(Sa)**. In particolare il fabbricato si compone di due livelli tra loro indipendenti e dotati di accesso proprio, di cui, il **piano terra**, già fruibile allo stato, e composto da ingresso/cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio, ed il **piano primo**, in Stato grezzo da Ultimare, articolato in tre vani, un ripostiglio, una cantina, un bagno, ed un sottotetto accessibile tramite botola.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- Il Lotto Unico è attualmente censito in: **N.C.E.U. Sicignano degli Alburni al Foglio 28, Part.lla395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3** (Abitazioni di tipo economico), zona censuaria 1, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 168 mq, rendita catastale euro 438,99, **piano T-1, Via Duomo n.5**.

Il fabbricato è costituito da **tre livelli fuori terra**, di cui l'ultimo costituito da un **sottotetto, di cui è stato realizzato un varco a completarsi con scala e botola**: detto fabbricato è realizzato a struttura tradizionale in muratura e presenta una **balconata attualmente priva di ringhiera**, che si sviluppa al primo piano, sul prospetto principale; la **copertura (già posata in opera) è in legno con sovrastante manto di tegole alla portoghese con gronde e discese in rame già presenti**.

Illustrazione PIANO TERRA

Il **piano terra, fruibile all'attualità**, presenta un **unico fronte d'affaccio con una superficie utile complessiva di 41,58 mq**: detto piano è accessibile direttamente dalla strada in corrispondenza del **civico 5/1 di via Duomo**, attraverso una doppia porta di accesso, la prima, realizzata in vetro e pvc e la seconda, è in legno di tipo blindato con decorazioni incise a fuoco. La porta d'ingresso immette direttamente in un ambiente unico adibito a **salotto/cucina/pranzo** con nicchia sul fondo, e con **microclima particolarmente fresco d'estate, e con riscaldamento invernale**. L'illuminazione e l'areazione naturale dell'ambiente sono garantiti dalla finestra a doppio battente, attigua alla porta ingresso, con apertura su via Duomo. Da questo vano è possibile quindi accedere, tramite porta a scomparsa, ad un piccolo corridoio/disimpegno che adduce ai restanti tre ambienti di cui è costituito il piano terra. Da qui è possibile accedere ad un **bagno** dotato di lavatoio, box doccia ed apertura su via Duomo, mentre un piccolo **ripostiglio**, con nicchia privo di apertura verso l'esterno e, sul fondo del corridoio disimpegno, alla **camera da letto matrimoniale** con apertura finestrata su via Duomo.

La pavimentazione, presente in tutti i vani dell'immobile, è realizzata con mattonelle quadrate di media pezzatura, montate a correre in diagonale.

Il rivestimento della cucina è realizzato con mattonelle decorate di piccole dimensioni montate a scacchiera mentre, i rivestimenti del bagno e del ripostiglio presentano mattonelle montate a scacchiera ad effetto mosaico.

Le finestre, in legno con vetrocamera, presentano all'esterno persiane alla romana in pvc effetto legno, mentre, le porte interne, in legno a pannello pieno, sono di tipo a scomparsa, entrambi gli infissi sono piuttosto recenti e dunque in ottime condizioni.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale a tinte chiare. L'impianto di riscaldamento, con radiatori, è alimentato da caldaia termoautonoma a gas metano, allocata all'esterno in un'apposita nicchia.

Sono presenti due luci d'emergenza, una nel salotto/cucina e l'altra nel disimpegno. In generale l'impiantistica è recente, e a norma.

Alla luce di quanto detto, **lo stato generale di conservazione e manutenzione del piano terra si può considerare sostanzialmente più che discreto, ad eccezione di talune macchie di umidità presenti sulla parete interna della cucina**.

CONFINI PIANO TERRA

Dalla planimetria catastale e dal rilievo metrico il piano terra confina a:

- **Nord**, tramite tamponamento cieco, con terrapieno;
- **Sud**, sul prospetto principale, tramite tamponamento cieco, affacci finestrati e porta d'ingresso civ 5/1, con via Duomo;
- **Est**, tramite tamponamento cieco con altra U.I.U. non eseguita;
- **Ovest**, tramite tamponamento cieco, con scale comuni di via Duomo.

Nota: I confini del piano terra in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci finestrati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Illustrazione PIANO PRIMO

Il primo piano in stato grezzo presenta tre fronti d'affaccio per una *superficie utile complessiva di 89,98mq. oltre balconata priva di ringhiera di circa 6mq.* Detta unità immobiliare, posta al piano primo, risulta accessibile tramite una porta in ferro posta sul lato del fabbricato ed accessibile da scala comune esterna di via Duomo.

Il piano primo è in **stato di cantierazione interrotta alle strutture ai tramezzi, alla copertura ed all'impiantistica**, con gli Infissi e le finiture ancora a farsi, e consiste di: **due disimpegni, un ripostiglio, una cantina sul retro e tre vani principali sul prospetto lato Via Duomo.**

Lo stato di cantierazione è mediamente avanzato, e tuttavia il piano primo è privo di rivestimenti ed infissi e non immediatamente fruibile. Presente impiantistica elettrica e idrica, ma da completare, mettere ancora sotto traccia ed in fase di ultimazione. I materiali utilizzati per la copertura sono di discreto pregio.

CONFINI PIANO PRIMO

Dalla planimetria catastale e dal rilievo metrico il piano terra confina a:

- **Nord**, tramite tamponamento cieco, con terrapieno;
- **Sud**, sul prospetto principale, tramite balconata da completare e bucatore da completare, con via Duomo;
- **Est**, tramite tamponamento cieco e bucatore su altra U.I.U. non eseguita;
- **Ovest**, sul prospetto laterale di accesso, tramite tamponamento cieco, **bucature e cancello in ferro di accesso con scale comuni di via Duomo.**

Nota: I confini del piano primo in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, cancello di ingresso, balconata ed affacci, chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

❖ Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 67.000€
(EURO SESSANTASETTEMILA)

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

- *Il Lotto Unico eseguito per l'Intero, presenta un assetto catastale tale da NON poter Configurare più Lotti risultando tutti gli Identificativi catastali tra loro Graffiati.*

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva e Note Catastali:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** come sopra configurato, **coincidono con i Dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.**
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.299/2021;**
- Le **visure catastali** sono correttamente intestate al proprietario eseguito, senza specificazione del regime patrimoniale (coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, con tuttavia carattere eminentemente personale dei cespiti eseguiti), regime patrimoniale che tuttavia non interviene nei Diritti Reali trattandosi di Beni Personali;
- l'originaria **particella riportata in NCT al Fl.28 part.1805**, suolo del demanio stradale di 31,07 mq in seguito all' **Atto di compravendita del 28.01.2013 rep.17722 per notaio Mazzarella**, è stata soppressa ed è confluita, in minor consistenza di 26,40mq., nell'attuale identificativo catastale **NCEU al Fl 28 part 1827;**

- Nella pregressa **visura storica catastale delle part.lla395 sub 1, 406, 407 sub 2 e 408 sub 3** (precedenti identificativi riportati in *Atto di donazione Pessolano del 2004*, e variati nelle attuali *part.lla395 sub 2, 406, 407 sub 3 e 408 sub 4*, a seguito di pratica catastale del 18.06.2004, quale maggior consistenza della Part.1827, il tutto afferente al lotto unico), nella storia degli intestatari degli immobili, **non vengono menzionati i genitori del debitore, sigg.ri OMISSIS, danti causa nell'Atto Pessolano del 2004 ma vengono riportati solo i Nonni dell'Esecutato la sig.ra OMISSIS, maritata OMISSIS, ed il sig. OMISSIS**, entrambi proprietari dei suddetti beni per la quota di proprietà di ½ ciascuno, per effetto verosimilmente dell'Edificazione del Fabbicato avvenuta tra il 1947 ed il 1965, precedentemente all'Impianto Meccanografico catastale. **Manca traccia delle Successioni che precedettero la Donazione genitoriale all'Esecutato nel luglio 2004.** E' ovvio che le visure storiche catastali non recano sempre tutti i passaggi di Proprietà, e stante la non probatorietà del Catasto, **fa fede comunque l'Atto di Donazione Genitoriale luglio 2004 che ha attinto oramai l'Ultraventennalità.**
- Con riferimento ai Nonni dell'Esecutato, dai certificati di morte **la sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS è ivi deceduta il OMISSIS**, ed **il sig. OMISSIS, nato a OMISSIS (Sa) il 28.02.1901 è ivi deceduto il OMISSIS.**
 - La **Mappa Catastale** del Lotto Unico contiene taluni asterischi sugli identificativi graffiati e talune zone non ingrigite, e pertanto l'Acquirente potrà valutare un riassetto catastale con nuovo tipo mappale;
 - La **Planimetria catastale** contiene taluni elementi di difformità lievi quali: cucina non indicata, infisso non indicato, scala a chiocciola di intercomunicazione tra i due livelli, in realtà assente, per cui a Lavori Ultimati, resterà opportunità dell'Acquirente procedere al **riallineamento allo stato finale effettivo dei Luoghi delle rappresentazioni catastali ed edilizie.**

TITOLI di PROPRIETA'

IL LOTTO UNICO, appartiene interamente per diritto di piena ed esclusiva proprietà al sig. OMISSIS, in virtù dei seguenti **titoli di proprietà**:

- ✓ **Atto di donazione dell' 08.07.2004 rep.17722 racc.8628 per notaio Giuseppina Pessolano, trascritto ai RR.II. di Salerno il 30/07/2004 ai nn. 34051 R.G. e 25899 R.P.**

In tale atto, ORAMAI ULTRAVENTENNALE, i **genitori dell'Esecutato OMISSIS**, donavano al figlio **OMISSIS** i beni siti al **civico 5 di via Duomo**, nel Comune di **Sicignano degli Alburni (Sa)** e riportati all'epoca in **NCEU al Fl 28 part.lla 395 sub 1, 406, 407 sub 2 e 408 sub 3 (attuali particelle part.lla 395 sub 2, 406, 407 sub 3 e 408 sub 4 di cui al Fl 28)**. In catasto è riportato solo una divisione /frazionamento del 10.06.2004 e la donazione è stata rogata circa un mese dopo l'08.07.2004.

In tale atto i coniugi donanti dichiaravano che:

l'immobile, la casetta di abitazione, donata era stata edificata anteriormente al 1 settembre 1967 e che in particolare, garantivano la proprietà, titolarità e disponibilità dell'immobile donato loro pervenuto in forza di acquisto a titolo originario anteriori al 1999 e quindi legittimamente in conto di anticipata successione, da imputarsi sulla legittima della donataria e per l'eventuale supero sulla disponibile, con dispensa da collazione sul futuro asse ereditario dei donanti.

Si riporta di seguito lo **Stralcio dell'Atto stesso di Donazione luglio 2004**:→

1) la casetta di abitazione donata con il presente atto, è stata edificata anteriormente al 1 settembre 1967; -----

2) relativamente alla sua edificazione, non sono stati mai emessi provvedimenti sanzionatori; -----

3) non sono stati posti in essere, per la stessa, interventi edilizi o mutamenti, sottoposti o sottoponibili, a concessioni, anche in sanatoria, o ad autorizzazioni comunali, a DIA o a permesso di costruire. -----

Art.4) La donazione viene fatta ed accettata, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, relativi all'immobile donato, con le inerenti servitù, come esistenti e praticate, nulla escluso o eccettuato, in uno con tutto quanto del piccolo corpo di fabbrica di cui è porzione è comune per legge o per destinazione, precisandosi che il tetto di copertura è qui trasferito in proprietà esclusiva. -----

Art.5) La donazione viene fatta ed accettata in conto di legittima sulla futura successione dei donanti e, solo per eventuali superi, sulla quota disponibile degli stessi. -----

Art.6) Gli effetti giuridici e materiali, del presente atto, con relativo possesso, decorrono da oggi con ogni conseguenza utile ed onerosa. -----

Art.7) I donanti garantiscono la proprietà, titolarità e disponibilità dell'immobile donato loro pervenuto in forza di acquisto a titolo originario anteriori al 1999 e quindi legittimamente. -----

Con riferimento poi alla **Porzione di Suolo pubblico che era occupata dal Fabbricato**, questa fu acquistata dall'Esecutato, con il seguente **Rogito Notarile**:→

- ✓ **Atto di compravendita del 28.01.2013 rep.45734 racc.23474 per notaio Lucio Mazzarella, registrato ad Eboli il 08/02/2013 al n°929, e trascritto ai RR.II. di Salerno il 11/02/2013 ai nn. 5768 R.G. e 4759 R.P.**

Con tale Atto, il Comune di Sicignano degli Alburni vendeva al debitore sig. **OMISSIS** l'originaria **particella 1805 del foglio 28** (a seguito di **Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 27.07.2010** relativa all'acquisto di suolo del demanio stradale di 31,07mq, riportato in NCT al fl 28 part 1805 (in seguito soppresso e che ha generato l'attuale part 1827 vedi visura in certificazione notarile), e successiva **Delibera in rettifica n.41 del 30.11.2012**, pubblicata il 13.12.2012 prot. 9163, per l'alienazione del suolo del demanio, non più in favore dei richiedenti sig.ri OMISSIS, ma in capo al figlio sig. OMISSIS (Esecutato).

In particolare nella nota D della trascrizione si legge che:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL "COMUNE DI SICIGNANO DEGLI ALBURNI", COME RAPPRESENTATO, VENDE A FRANCESCO TORTORELLA CHE ACQUISTA, LA PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE IN SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA) VIA DUOMO E PRECISAMENTE: --- ZONETTA DI SUOLO DI CIRCA MQ. 31 (TRENTUNO) CON SOVRASTANTI STRUTTURE DI FABBRICATO NON COMPLETAMENTE ULTIMATO (COSTITUENTE PICCOLO AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE EDIFICATO A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE E/O DANTI CAUSA) CONFINANTE CON DUE STRADE COMUNALI (OGGETTO DI SDEMANIALIZZAZIONE, COME INDICATO NELLA CITATA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NONCHÉ NELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 27 LUGLIO 2012). DATI CATASTALI L'IMMOBILE È RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DI SICIGNANO DEGLI ALBURNI, FOGLIO 28, PARTICELLA 1805 CA.31 NATURA E CLASSE RELIT STRAD. [REDACTED] PRENDE ATTO DELL'ACQUISTO EFFETTUATO DAL SOLO CONIUGE [REDACTED] E DICHIARA CHE LO STESSO È ESCLUSO DALLA COMUNIONE LEGALE IN QUANTO ACQUISTATO CON DENARO PROPRIO EX ART. 179/F C.C.. LA VENDITA COMPRENDE I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA DI ESSERE DIVENUTA PROPRIETARIA IN VIRTÙ DI GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI ANTERIORI AL 1963.

Nota sulla provenienze

dai confronti incrociati tra Certificazione ipocatastale, Titoli di Proprietà, Visure storiche per soggetto e per immobile, risultando oramai attinta l'Ultraventennalità per l'Atto di Donazione 2004, ed essendo stata regolarizzata l'alienazione del Suolo Pubblico, con l'annualità delle provenienze 1963 dal carattere più che ultraventennale con riferimento alla ex part 1805 attuale part 1827, **si può prendere atto di una soddisfacente continuità trascrittiva, non ostativa al prosieguo dell'Iter Procedurale.**

Nota sul regime patrimoniale

Relativamente al regime patrimoniale entrambi i titoli di proprietà principali indicano chiaramente la personalità dei beni e indipendentemente dal regime di comunione all'epoca posseduto dal debitore sig. OMISSIS. Pertanto **la Proprietà si può ritenere piena ed esclusiva e non sussiste alcuna questione divisionale legata alla distribuzione dei dividendi verso la coniuge.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul LOTTO UNICO

Sul Lotto Unico gravano all'attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (*pignoramento di incardinamento dell'Esecuzione, ed Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo*), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All. 6d) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ed alla base del Titolo Esecutivo*). **Ipoteca Volontaria del 14/09/2011 – R.P. 35064, R.G. 5058**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore ipotecario, cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS e per essa OMISSIS nella presente E.I. 299/2021*) e contro il debitore **sig. OMISSIS** per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni, e la **sig.ra OMISSIS, in qualità di debitore non datore di ipoteca** (*anch'Ella coobbligata dal vincolo ipotecario anche se non datrice di ipoteca, in quanto non proprietaria*). Ipoteca iscritta sui vecchi pregressi identificativi catastali attuali per l'epoca 2011 (*NCEU al Fl 28 part.lla 395 sub 1, 406, 407 sub 2 e 408 sub 3*) per la somma di **45.000€**, oltre interessi e spese successive.
- **All. 6e) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*su cui è incardinata la presente E.I. 299/2021*). Pignoramento del **24/11/2021**, trascritto il **17/12/2021** ai num.ri **R.G. 52133 R.P. 41298**, pignoramento a favore di **a OMISSIS** (*Creditore ipotecario, cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS e per essa OMISSIS nella presente E.I. 299/2021*), e contro il debitore **sig. OMISSIS** per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1 del Lotto Unico come sopra configurato ed **aggredito con gli attuali identificativi** (*N.C.E.U. Sicignano degli Alburni Fl. 28, Part.lla 395 sub 2, 406, 407 sub 3, 408 sub 4 e 1827, cat. A/3 – abitazioni di tipo economico Piani Terra e Primo Via Duomo 5*). Pignoramento eseguito per la somma di circa **51.997,05€**, oltre interessi e spese successive.

STATO di POSSESSO

Per quanto attiene alla situazione di **possesto**, il **Lotto Unico**, anche all'esito dell'Accesso recente 10/06/2025 CTU Ing. D'Arco, risulta **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente**, ed attualmente è nel **possesto materiale dello stesso Esecutato Sig. OMISSIS**, con beni mobili di sua proprietà. Tortorella Francesco ha peraltro residenza anagrafica formale a Via Duomo 5, in Piano Terra presso il cespite esecutato. Invece il Piano Primo in stato grezzo non è di fatto fruibile, allo stato.

Il Contesto di Fabbricati in Via Duomo è **privo di Organismo Condominiale, non formalmente costituito**, e le parti comuni e pubbliche del compreso di case storico vengono gestite secondo rapporti di buon vicinato.

Per ulteriori dettagli inerenti lo stato di materiale possesso, anche in futuro itinere di Procedura, si rimanda anche alle relazioni della Preg.ma Custodia Giudiziale.

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

Dall'analisi comparata del Titolo di Provenienza Ultraventennale, e sulla scorta dei riscontri ottenuti presso l'UTC del Comune di Sicignano degli Alburni, **il Manufatto costitutivo del Lotto Unico fu originariamente realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967**, e pertanto non suscettibile di alcun titolo abilitativo ab origine.

Successivamente furono istruite le seguenti **Pratiche edilizie**:

- **DIA N. 77prot. 9894 del 14/10/2009**, presentata dal sig. **OMISSIS** per la riqualificazione ed adeguamento funzionale di un immobile da destinare ad Attività di “Case e appartamenti per vacanze” sito in via Duomo snc nel Comune di Sicignano degli Alburni, identificato al Catasto al Fl. 28 part. 395 (cfr. Gruppo Allegati N. 9– Titoli Edilizi).

Relativamente a tale **DIA 2009** sono stati acquisiti:

- ✓ *Elaborato n.1 - Relazione tecnica;*
- ✓ *Elaborato n. 2 – Documentazione fotografica e planimetria particolareggiata;*
- ✓ *Elaborato n. 3 – Corografia, planimetria catastale e progetto architettonico - Stato di fatto;*
- ✓ *Elaborato n. 4 – Progetto architettonico (Piante, sezioni e prospetti) - Stato di progetto;*
- ✓ *Elaborato n.5 - Relazione illustrativa dei materiali di intervento;*
- ✓ *Nulla osta prot. 10344 del 28.10.2009 del Comune di Sicignano.*
- **Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 27.07.2010**, pubblicata il 24.08.2010 prot 7982, relativa all'acquisto di suolo del demanio stradale di 31,07mq, riportato in NCT al fl28 part 1805 (in seguito soppresso e che ha generato l'attuale part 1827 vedi visura in certificazione notarile), e successiva Delibera in rettifica n.41 del 30.11.2012, pubblicata il 13.12.2012 prot. 9163, per l'alienazione del suolo del demanio, non più in favore dei richiedenti sig.ri **OMISSIS** ma in capo al figlio sig. **OMISSIS**.
In particolare, relativamente a tali Delibere la sottoscritta ha acquisito, in stralcio, copia di:
 - ✓ *Richiesta di acquisto suolo comunale dell'11.02.2010 prot.1253;*
 - ✓ *Planimetria catastale e particolareggiata in scala 1:500;*
 - ✓ *Planimetria particolareggiata in scala 1:500;*
 - ✓ *Planimetria particolareggiata in scala 1:200 con delimitazione lotto da acquistare;*
 - ✓ *Grafici in scala 1:50 (piante T-1-2, sezione e prospetti) dello stato di fatto;*
 - ✓ *Documentazione fotografica n.3 foto*
 - ✓ *Dichiarazione sostitutiva autocertificata sulla legittimità urbanistica.*
 - ✓ *Richiesta del 10.02.2012 prot 5899 per la voltura della delibera n.15 del 27.07.2012.*

Dall'analisi della documentazione a corredo, in particolare emergono taluni aspetti in merito alla legittimità urbanistica, di seguito riportati:

- L'immobile era stato **edificato nell'anno 1947**e successivamente ristrutturato e completato definitivamente **nell'anno 1965**:→

I sottoscritti coniugi [redacted], nati entrambi a Sicignano d.A.(Sa) rispettivamente il 19/04/1945 ed il 06/03/1945 ed ivi residenti alla via Duomo n°5 , a conoscenza delle sanzioni previste dalla legge, e in particolare dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per l'ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate , sotto la propria e personale responsabilità

DICHIARANO

Che l'immobile di loro proprietà sito alla via Duomo di Sicignano capoluogo, insistente su suolo pubblico, è stato edificato nell'anno 1947 e successivamente ristrutturato e completato definitivamente nell'anno 1965.

I dichiaranti

Estratto dichiarazione sostitutiva autocertificata

- **L'immobile insisteva in parte su suolo pubblico e che tale suolo era stato già pagato dal nonno dell'Esecutato:→**

CHIEDONO

Alla questo spettabile comune l'acquisto in sanatoria del suolo comunale di circa 26,40 mq ,sito alla via Duomo di Sicignano capoluogo,come da planimetria allegata alla presente ed a firma dell'ing.Laurino Vittorio Rocco e previo frazionamento dello stesso,il tutto per poter intestarsi il fabbricato edificato nell'anno 1947 circa.

Infine,si fa presente ,che il sig. [redacted] aveva già pagato tale suolo al comune ed aveva avuto da questo anche la licenza per costruire, ma nell'archivio del comune le pratiche edilizie partono dall'anno 1950.

La richiesta dell'acquisto del suolo viene fatta da tre persone per il motivo che in caso di stipula di atto notarile con il comune, l'intestazione deve avvenire come segue:

Estratto richiesta di acquisto suolo comunale dell'11.02.2010 prot.1253

All DIA 2009 fece seguito la **DIA 2010**:→

- **DIA N. 37prot. 7486 del30/07/2010**, presentata dal sig. **OMISSIS** relativa alla *manutenzione ordinaria della copertura con sostituzione delle tegole, rifacimento facciata e ristrutturazione interna dell'unità immobiliare sita in via Duomo nel Comune di Sicignano degli Alburni, identificato al Catasto al Fl. 28part.lle graffate395sub 1, 406, 407/2 e 408/3 (cfr. Allegati N. 9– Titoli Edilizi).*

Relativamente a tale **DIA 2010** sono stati acquisiti, in stralcio, copia di:

- ✓ *Relazione tecnica descrittiva;*
- ✓ *Relazione tecnica di asseverazione;*
- ✓ *Elaborati grafici (piano seminterrato, piano primo e secondo, sezione, prospetto)*
- ✓ *Relazione tecnica sui materiali da utilizzare in base al P.d.R.;*
- ✓ *Documentazione fotografica*
- ✓ *Autocertificazione sulla proprietà e sulla legittimità urbanistica.*

Le DIA 2009 e 2010, presentano grafici più lontani dallo stato effettivo Luoghi, in quanto NON ERA STATA ANCORA PERFEZIONATA la Cessione Suolo Pubblico con Atto Notaio Mazzearella 2013.

Il Titolo Edilizio più recente cui far riferimento per il futuro Acquirente è piuttosto la **SCIA 2015**:→

- **SCIA N. 56 prot. 10419 del 10/12/2015**, presentata dal sig. **OMISSIS** per la *ristrutturazione di un fabbricato sito in via Duomo nel Comune di Sicignano degli Alburni, identificato al Catasto al Fl. 28 part. 395 piano primo(cfr. Allegati N. 10 – Titoli Edilizi).*

Relativamente a tale SCIA sono stati acquisiti, in stralcio, copia di:

- ✓ *Relazione tecnica di asseverazione;*
- ✓ *Elaborato n.1 - Relazione tecnica;*
- ✓ *Elaborato n. 2 – Autorità di bacino – pericolosità e rischio da frana,corografia, documentazione fotografica e ortofoto;*
- ✓ *Elaborato n. 3 – Progetto architettonico (Piante, sezioni e prospetti) - Stato di fatto;*
- ✓ *Elaborato n. 4 – Progetto architettonico (Piante, sezioni e prospetti) - Stato di progetto.*

In merito a suddetta **SCIA 2015**, con **prot. 10473 del 12.12.2015**, l'ufficio tecnico del Comune di Sicignano degli Alburni faceva richiesta di documentazione e chiarimenti, di seguito riportata in stralcio:→

- ede di produrre entro 15 giorni dal ricevimento della presente, ad integrazione e completamento di prodotta, la seguente documentazione oltre a chiarimenti pratiche esistenti:
- Istanza da presentare con Permesso di Costruire visto le variazioni prospettiche apportate "aperture finestrate";
 - Diritti di segreteria di € 25,00 per presentazione istanza;
 - Studio geologico e di compatibilità conforme alle norme di attuazione allegate al PSAI, entrato in vigore con la pubblicazione nella GURI n. 247 del 22 ottobre 2012;
 - Copia contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere, nonché la stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti;
 - Documento di riconoscimento di [REDACTED];
 - Chiarimenti riferimento all'accorpamento di due unità abitative;
 - Incongruenze elaborati grafici, Istanza – con esistenti;
 - Titolo di proprietà;
 - Legittimità immobile con schede catastali;
 - Ulteriori Sezioni;
 - Elaborato integrativo con indicazione dei punti di scatto relativo alla documentazione fotografica;
-
- Documentazione relativa al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. n. 380/2001 e s.m.i.
 - Chiarimenti e confronto in merito alla presentazione della D.I.A. del 14/10/2009 Prot. 09894 e DIA del 30/07/2010 Prot. 07486;
 - Relazione tecnica per la Commissione Paesaggistica sede;
 - N. 02 copie dell'istanza da presentare a questo Ente, comprensive delle relazioni sopra citate, per acquisizione parere - Nulla Osta del Parco Nazionale del Cilento, Alburni e Vallo di Diano;
 - N. 02 copie dell'istanza da presentare a questo Ente, comprensive delle relazioni sopra citate, per acquisizione parere della Sovrintendenza Beni Ambientali di Salerno;
 - Obbligo di presentare prima dell'inizio lavori copia di denuncia per le opere in c.a. e per quanto attiene l'osservanza delle prescrizioni della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche, nonché nel rispetto dell'art. 90 del D. P. R. n. 380/2001 e s.m.i.

E dunque è da tali Rilievi dell'UTC Comunale, opportunamente interfacciandosi con gli Uffici Competenti, che l'Acquirente futuro e potenziale del Lotto Unico dovrà ripartire, per riallineare le Rappresentazioni catastali ed edilizie allo stato Luoghi da Ultimare, sfruttando Tempi e Modi che la Legge gli consente.

A tal proposito la **Planimetria catastale** presenta taluni elementi di difformità lievi quali: **scala a chiocciola di intercomunicazione tra i due livelli, in realtà assente, cucina presente a piano terra ma non indicata catastalmente, mancanza di indicazione catastale di taluni infissi**, per cui a Lavori Ultimati, resterà opportunità dell'Acquirente procedere al **riallineamento allo stato finale effettivo dei Luoghi delle rappresentazioni catastali ed edilizie più recenti.**

Altresì i **Grafici SCIA 2015** indicano infissi finiture distribuzione interna ed impiantistica da Ultimare, opportunamente **volturando il Titolo Edilizio, modificandolo in un PdC come suggerito dallo stesso UTC comunale nei suoi rilievi ed osservazioni, e seguendo le Indicazioni dello stesso Ufficio Tecnico Comunale**, peraltro perfettamente consapevole che occorre in generale valorizzare il Patrimonio Edilizio, e recuperare il Centro Storico di Sicignano degli Alburni, evitandone lo svuotamento e l'abbandono.

Considerando dunque, in definitiva, a fini puramente estimativi e procedurali, **lo Stato Grezzo del cespite al 1° Piano, corrispondente al 60% circa delle Lavorazioni poste in essere**, e considerando per l'Acquirente finale le opportunità di:

- ✓ *sistemare l'Assetto in Mappa wegis con redazione di Nuovo tipo mappale;*
- ✓ *subentrare e proseguire nell'Ultimazione del 1° Piano con reiterazione dei Titoli Edilizi interrotti;*
- ✓ *riallineare le rappresentazioni edilizie e catastali allo stato effettivo luoghi, risolvendo talune difformità su infissi, distribuzione interna e destinazioni d'uso di taluni vani, scala a chiocciola interna, indicata in planimetria catastale ma non esistente;*
- ✓ *risolvere la posizione ed il completamento botola di accesso al sottotetto;*
- ✓ *far fronte a problematiche di umidità, lievi ma sussistenti,*
- ✓ *perfezionare l'Agibilità finale, nel rispetto dei Vincoli Paesaggistici,*

Fermo restando, ribadisco, che ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di Sicignano degli Alburni), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 299/2021*, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, ha temperato lo stato grezzo con prudenziale **aliquota detrattiva del 45%, omnicomprensiva delle minusvalenze**, per agevolare i futuri necessari investimenti a farsi sul compendio da porre in Vendita.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO

LOTTO UNICO (E.I. 299/2021):

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 67.000€**

(EURO SESSANTASETTEMILA)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Congedo C.T.U. :→

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, profondamente certo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che l'**Ill.ma G.E. Dott.ssa VALIANTE** e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 24/06/2025**, già fissata, per le modalità di vendita, Udienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico, se la stessa Udienza verrà celebrata in presenza.

Con Osservanza

Salerno, 18 Giugno 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 299/2021

(n° 11 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, riepilogo e descrizione finale, Risposte ai quesiti del mandato e presenti Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- + Allegati 1.- Decreto di Nomina, Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, (da All. 1a ad All. 1d);
 - + Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 299/2021 (da All. 2a ad All. 2h);
 - + Allegati 3.-Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3d₄);
 - + Allegati 4.- Dati Anagrafici Esecutato e danti causa (da All. 4a ad All. 4f);
 - + Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO UNICO (da All. 5a ad All. 5e);
 - + Allegati 6.-Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 299/2021 (da All. 6a₁ ad All. 6e);
 - + Allegati 7.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotto da All. 7a ad All. 7c);
 - + Allegati 8.-Comunicazioni e Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 10/06/2025 con Resoconti in itinere (da All. 8a ad All. 8b);
 - + Allegati 9.-Aspetti edilizi, LOTTO UNICO (DIA 2009 e DIA 2010, da All.ti 9a ad All. 9e);
 - + Allegati 10.-Aspetti edilizi, LOTTO UNICO (SCIA 2015, da All.ti 10a ad All. 10f);
 - + Allegati 11.-Planimetrie digitalizzate Loto Unico Esecutato (da All. 11a ad All. 11c).
- ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
 - ❖ **Presenti Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
 - ❖ **Presente Riepilogo sintetico e Descrizione finale Lotto Unico;**
 - ❖ **Prospetto sintetico Lotto Unico e Valore a base d'asta;**
 - ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (Lotto unico);**
 - ❖ **Istanza di liquidazione** Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO