TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio

– PROCEDURA ESECUTIVA N. 166/2023 –

(DATA UDIENZA 04/02/2025 ORE 11:00)

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

- ***PARTE RICORRENTE*** ***(Creditore Procedente)***:
  OMISSIS

  Rappresentante legale:
  OMISSIS

- ***CONTROPARTE (Debitore)***:
  Sig. OMISSIS
  C.F.: OMISSIS
  domicilio: OMISSIS

Salerno, lì 29/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

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

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Sommario

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U. 2
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO 7
Quesiti 1-2-3: **..... 7**
Quesito 4: **..... 8**
Quesito 5: **..... 18**
Quesito 6: **..... 18**
Quesito 7: **..... 18**
Quesito 8: **..... 19**
Quesito 9: **..... 19**
Quesito 10: **..... 19**
Quesito 11: **..... 20**
Quesito 12: **..... 22**
Quesito 13: **..... 23**
Quesito 14: **..... 24**
Quesito 15: **..... 27**
Quesito 16: **..... 28**
Quesito 17: **..... 31**
Quesito 18: **..... 32**
Quesito 19: **..... 32**
CONGEDO C.T.U. 32

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

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.ma Giudice Dell'Esecuzione

Dott.ssa Enza FARACCHIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 166/2023

PROMOSSA attualmente da ***OMISSIS***
contro ***OMISSIS***

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto ***Ing. Biagio Sciscio*** nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8 cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, a seguito della nomina e del conferimento di incarico di stima in data **15/10/2024-17/10/2024** (*cfr. All.ti 1a-b*), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai Quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

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

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

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

4. *"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E."*

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

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

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

7. *"Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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."*

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

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

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

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."*

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."*

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*

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

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

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."*

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."*

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 odescrizione 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."

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

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*."

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

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. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

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

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** con il nome di:

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 166/2023)

Il **Lotto unico** di cui alla presente **R.G.E.I. N. 166/2023** è costituito dai seguenti **immobili**:

- **Piena proprietà quota 1/1 esecutata** (in regime Patrimoniale di Stato Libero), del **Lastrico solare**, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in **N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)**.

- **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

***(piena proprietà dell'intero)*: 55.000,00€**

Corrispondenza catastale

- Risulta assente la Planimetria agli Atti catastali, data la categoria F/5 di Lastrico solare.

Seguono ***Risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.*** →

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3:

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

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

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

Dal confronto comparato tra ***Atto di Pignoramento*** e ***Note di trascrizione si evince la presenza di precedente atto di pignoramento, che tuttavia non ha dato luogo a procedure Esecutive, in aggiunta al Pignoramento di incardinamento della seguente E.I. 166-2024, le cui note di trascrizione a favore dello stesso creditore procedente condominiale i cui estremi sono di seguito riportati****:*

- **Nota di trascrizione e Atto di Pignoramento precedente del 19/07/2023 trascritto il All.6b) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 166/2023). Pignoramento del 19/07/2023 trascritto il 04/08/2023 Presentazione n. 30 ai numeri OMISSIS, *a favore di OMISSIS* (*Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS***. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)*;

- **All.6c) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento Precedente del 12/04/2023 trascritto il 24/04/2023 Presentazione n. 48 ai numeri OMISSIS (*pignoramento NON oggetto di successiva iscrizione a ruolo e trascritto presso Tribunale di Salerno Ufficio del registro di Agropoli che non ha dato luogo a Procedura esecutiva), a favore di OMISSIS* (Stesso *Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS***. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale*

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

"B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare),

si evince che la documentazione agli atti della procedura esecutiva 166/2023 sia sostanzialmente **completa e idonea per il prosieguo del mandato ricevuto**.

Si è, già precisata la doppia **trascrizione di Pignoramento con pignoramento precedente (trascritto il 12/04/2023) con medesimo Creditore Procedente (OMISSIS) e non oggetto successivamente di formale iscrizione al Ruolo Esecutivo**.

*Segue **Quesito 4** su **DESCRIZIONE LOTTO** →*

Quesito 4:

"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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."

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 166/2023)

Il **Lotto unico** di cui alla presente **R.G.E.I. N. 166/2023** è costituito dai seguenti **immobili**:

- **Piena proprietà quota 1/1 esecutata** del **Lastrico solare indivisibile**, non praticabile esteso 615,00 mq e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in **N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)**.

- **VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO**

***(piena proprietà dell'intero)*: 55.000,00€**

Corrispondenza catastale

- Risulta assente la Planimetria agli Atti catastali, data la categoria F/5 di Lastrico solare.

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:

- **I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell'Atto di pignoramento e non insistono altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 166/2023, in quanto il Pignoramento precedente a favore dello stesso Creditore non ha dato luogo ad altre procedure esecutive;**
- **ESISTE ELABORATO PLANIMETRICO afferente alla Part.lla 493**;

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

- altresì, **non risulta alcuna incongruenza sostanziale tra i dati riportati nelle visure catastali ed i dati contenuti sia nell'*Atto di Pignoramento* che nella *Nota di Trascrizione* dello stesso**;
- **Risulta assente la Planimetria agli Atti catastali, data la categoria F/5 di Lastrico solare**.

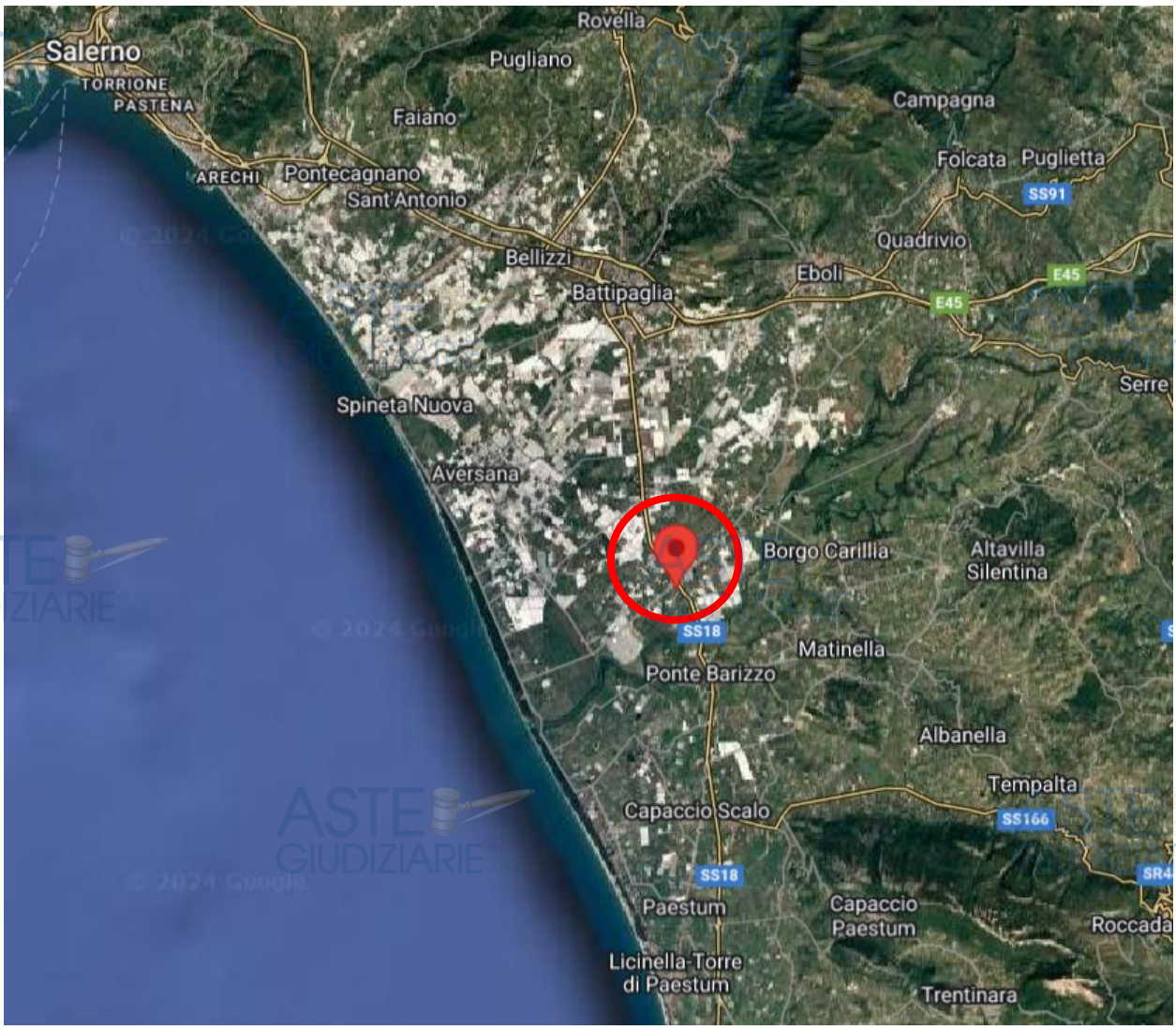
*Segue **Inquadramento territoriale*** →

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto unico esecutato è ubicato nel Comune di ***Eboli (SA)***, nella ***Località Santa Cecilia***, in **zona suburbana**. Si tratta dunque di un ambito urbano con presenza di diversi nuclei edificati e di attività commerciali, e dunque abbastanza trafficato, ma con buone possibilità di parcheggio.

Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e quindi ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il Comune di Eboli al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente R.G.E.I. N. 166/2023.

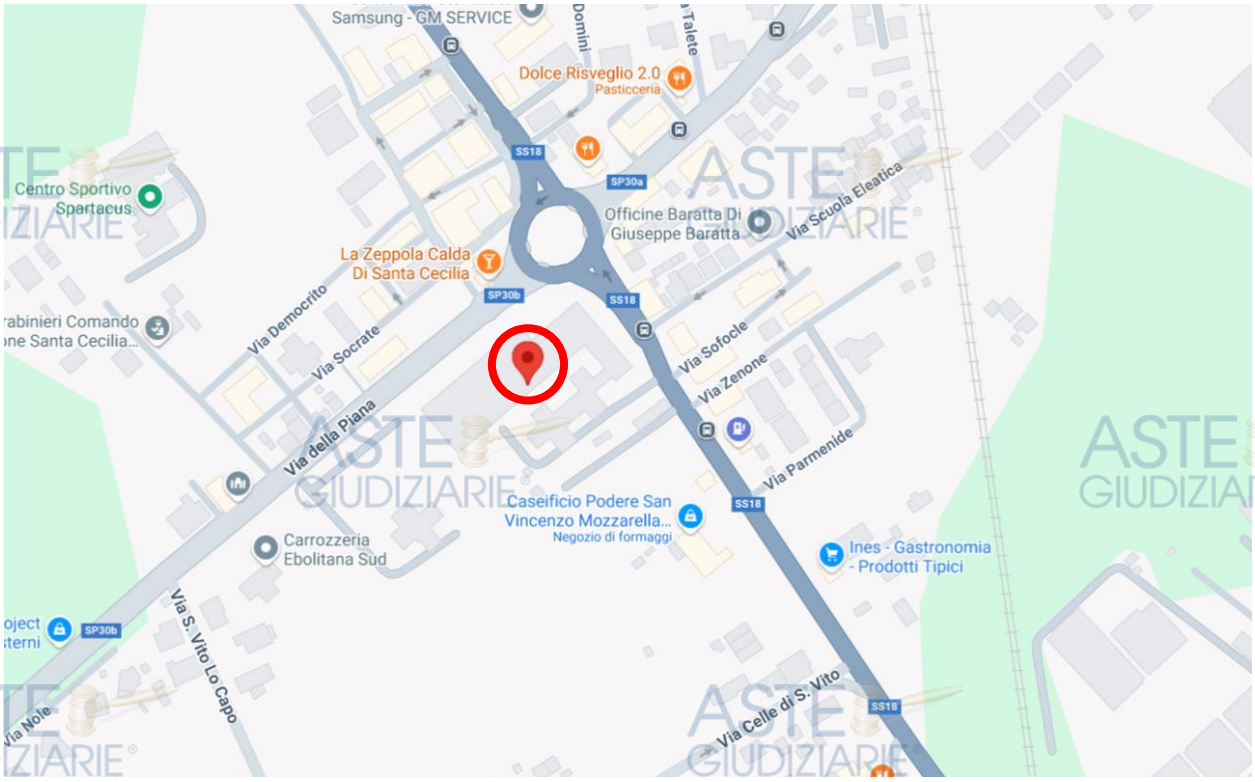
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale del Lotto Unico, sito in Eboli (fonte: Google Maps).

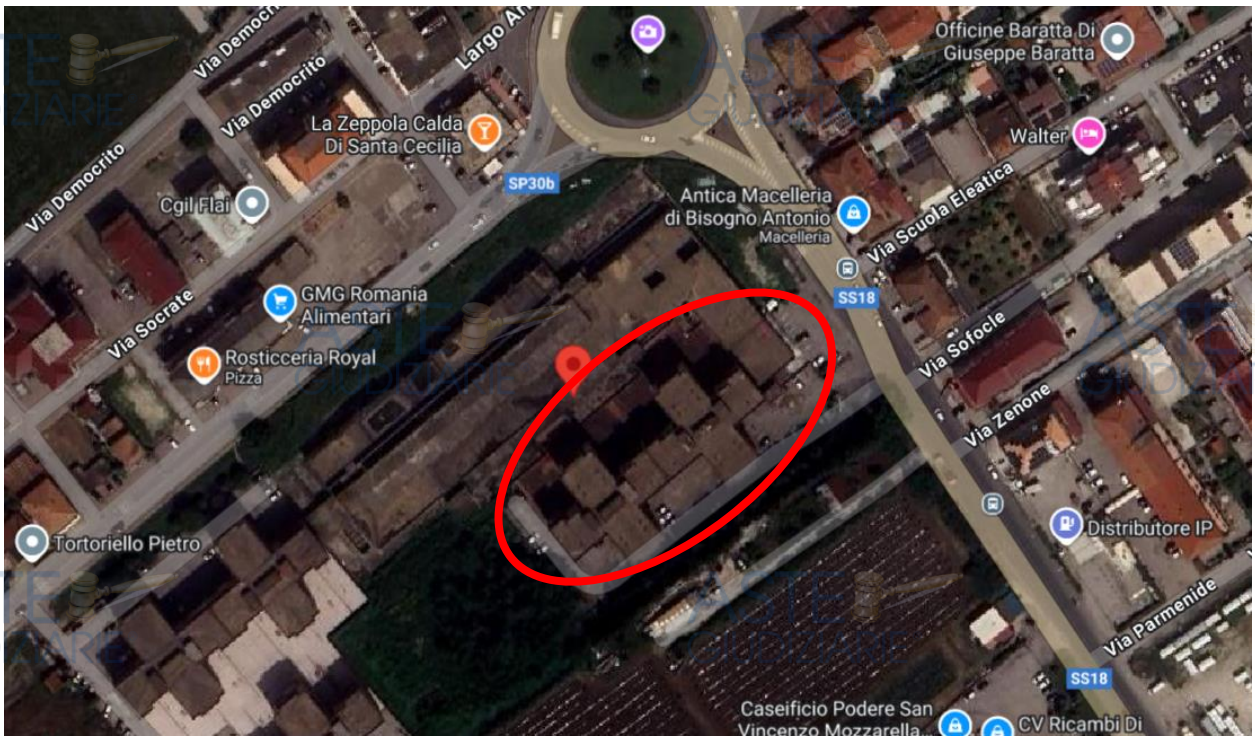
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale del Lotto Unico, sito in **Località Santa Cecilia di Eboli** (fonte: Geoportale prov. di Salerno).*



Stralcio Toponomastico di inquadramento del Lotto Unico, con indicazione della viabilità principale (fonte: Google Maps).

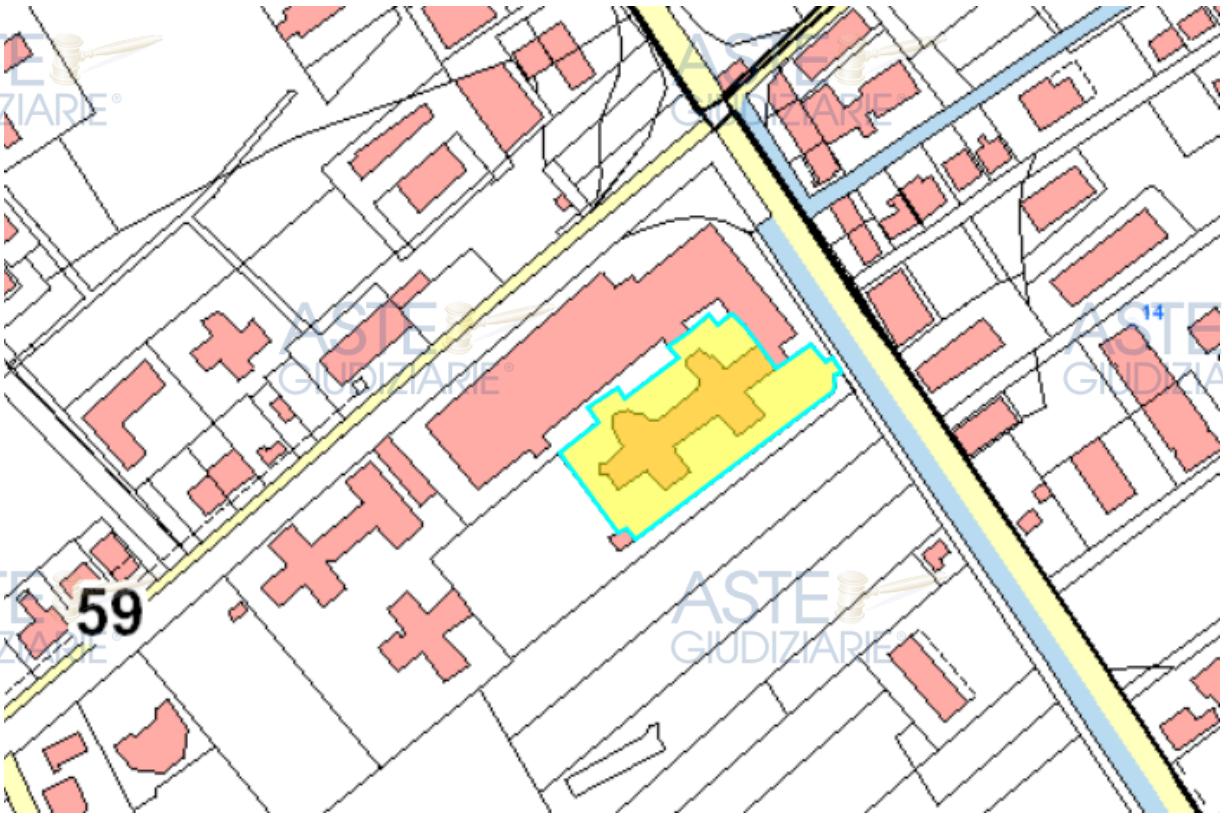
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del Lotto Unico, con indicazione della zona di ricaduta in cui è ubicato l'immobile all'interno di un comprensorio di parco residenziale (fonte: Google Maps).

Ortofoto di inquadramento del Lotto Unico, con indicazione del corpo di fabbrica Part.lla 493 in cui è ubicato l'immobile (fonte: Geoportale prov. di Salerno).

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



Stralcio catastale. con evidenziato il complesso edilizio Foglio 59 Particella 493 di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale Provincia di Salerno).

Seguono ***<u>Descrizione e foto esterni del Fabbricato afferente al Lastrico Lotto Unico</u>*** →

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

DESCRIZIONE E FOTO ESTERNI DEL FABBRICATO A CUI AFFERESCE IL LOTTO UNICO ESECUTATO

Il corpo di fabbrica condominiale "B" di cui alla Part.lla 493, al cui interno è ubicato il Lastrico solare al Piano Quinto, di cui al Lotto unico esecutato, **è costituito da cinque livelli coperti da lastrico di copertura piana**, edificio realizzato a **struttura intelaiata in cls armato**. Nel complesso le **finiture esterne** sono in **buono stato di conservazione e manutenzione.**

Foto 1 – Vista di insieme del fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato. L'accesso principale è su Viale Paestum al civ. 2.

Seguono ***Descrizione e foto del Lotto Unico*** →

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

DESCRIZIONE LOTTO UNICO:

Il ***Lastrico solare esecutato SUB. 54*** si trova al Piano Quinto del ***Fabbricato condominiale "A"*** Part.lla 493 di ricaduta, ed è **accessibile tramite i Torrini dei corpi scala comuni**.

Nel dettaglio, il Lastrico, confinato da parapetti in muratura, si presenta **non calpestabile e ricoperto da guaina impermeabilizzante**.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del Lotto unico nel suo complesso si può considerare sostanzialmente discreto, fermo restando la possibilità di revisione tramite semplice verniciatura o sostituzione del manto impermeabilizzante per opportuna manutenzione nel tempo.

FOTO LOTTO UNICO – LASTRICO SOLARE SUB. 54:

Foto 2 – Vista del lastrico esecutato, in discrete condizioni se pur meritevole di necessità manutentive e, subordinato, in ogni caso all'interesse condominiale.

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

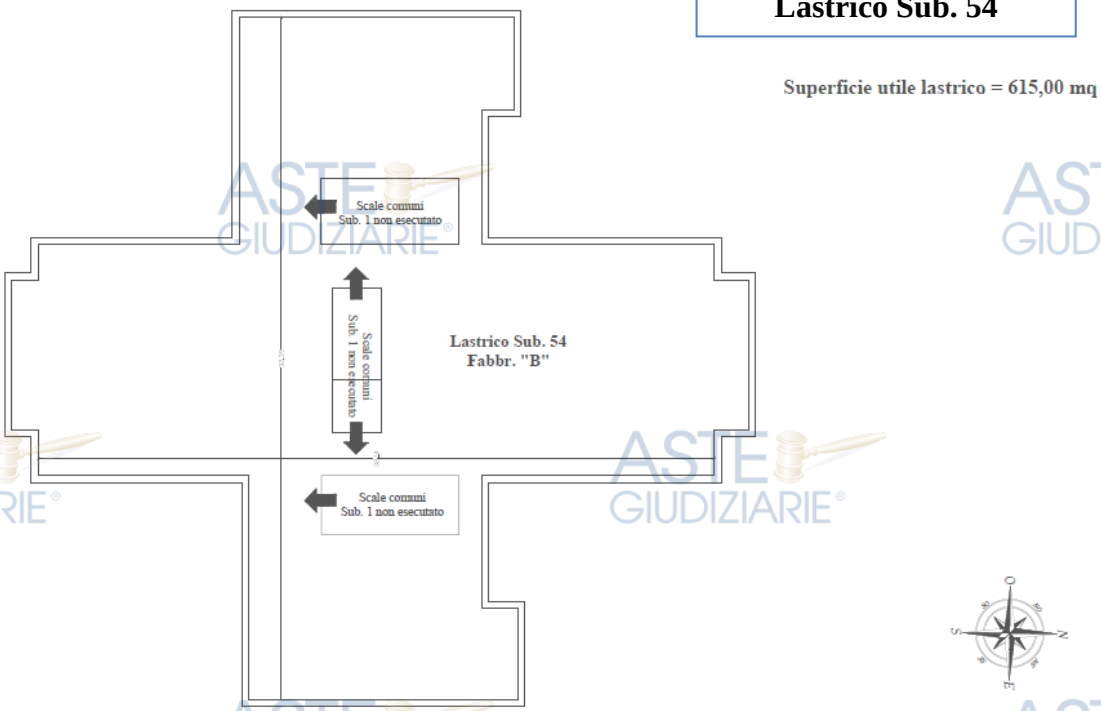
Foto 3-4 – Ulteriori viste del lastrico esecutato, accessibile da due torrini dei corpi scala.

Segue ***Planimetria digitalizzata*** →

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

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA

Planimetria digitalizzata
Lastrico Sub. 54



Planimetria digitalizzata del Lotto Unico LASTRICO SOLARE (Foglio 59 Part.lla 493 SUB. 54) pignorato (scala 1:100) con quote e superfici. Risultando tutte le porzioni di lastrico intercomunicanti il cespite presenta ovvie caratteristiche di indivisibilità anche considerando l'impossibilità di separare i percorsi di smaltimento delle acque meteoriche.

COMPUTO SUPERFICI LOTTO UNICO

Sup. utile tot. Lastrico solare = 615,00 mq

CONFINI LOTTO UNICO

Dal confronto col rilievo metrico, **il Lotto Unico confina**:

- a Nord, tramite parapetto in muratura, con spazi comuni afferenti alla Part.lla 493;
- a Sud, tramite parapetto in muratura, con spazi comuni afferenti alla Part.lla 493;
- a Est, tramite parapetto in muratura, con spazi comuni afferenti alla Part.lla 493;
- a Ovest, tramite parapetto in muratura, con spazi comuni afferenti alla Part.lla 493.

Nota: I confini del Lotto in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a parapetti, chiaramente indicati nelle planimetrie assentite e riscontrati con il rilievo.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione grafico fotografica ugualmente oggetto di deposito telematico.

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

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.*"

TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE

Il Lotto Unico pervenne al ***Debitore Sig. OMISSIS*** in virtù di ***Atto di Compravendita del 30/07/2009 per OMISSIS, rep. n. 31849/15180, trascritto il 05/08/2009 ai nn. R.G. 37496 e R.P. 25915***.

Relativamente alle **provenienze**, al *dante causa* ***OMISSIS***, l'immobile pervenne in virtù di ***Decreto di trasferimento immobili del 07/07/2005, trascritto il 13/08/2005 ai nn. R.G. 40459 e R.P. 27516***.

Si può dunque prendere atto di una soddisfacente continuità trascrittiva, a conseguirsi pienamente già dall'agosto 2025. In ogni modo per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda al ***Certificato ipotecario speciale che riepiloga tali provenienze***, depositato dal Creditore Procedente agli *Atti del Procedimento*.

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."

Nell'ambito della presente E.I. 166/2023 si rappresentata che l'esecutato aveva acquistato il cespite in regime di stato civile libero. In riferimento, poi, ad una possibile divisione del cespite esecutato, si chiarisce che **l'unità immobiliare nel suo complesso (Lastrico solare) è materialmente indivisibile**, ed in ogni caso il pignoramento aggredisce l'intero e non si pongono aspetti divisionali, non sussistendo il regime di comproprietà, essendo la proprietà piena ed esclusiva.

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."

Per quanto attiene alla **situazione di possesso materiale** del LOTTO UNICO, si specifica che trattasi di Lastrico solare di proprietà esclusiva, a servizio della copertura dell'edificio condominiale di ricaduta. **L'accesso è garantito dai torrini dei corpi scala comuni ed è**

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

finalizzato all'eventuale ispezione/manutenzione, con chiavi delle porte di ingresso nel materiale possesso dell'Amministrazione Condominiale, che è parte Creditrice Procedente, e di alcuni condomini. In particolare lo stesso Amministratore Condominiale ha consentito l'accesso.

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."

Nella presente E.I. 166/2023, risulta pignorato un ***Lastrico solare di proprietà esclusiva***, SUB. 54, configurato come LOTTO UNICO. Detto cespite risulta rifinito con guaina impermeabile non verniciata e né pavimentata, per cui è da considerarsi di fatto non calpestabile assiduamente, ovvero impraticabile.

Il cespite non possiede, chiaramente, quindi requisiti di fruibilità per la propria destinazione d'uso, e pertanto **non è, allo stato, produttivo di reddito e non risulta possibile stimare il più probabile canone di locazione per il Lotto Unico esecutato**.

***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."

Come desumibile dal *Certificato anagrafico di matrimonio, di seguito riportato:*

All.4a) Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia *richiesta all'Anagrafe Nazionale della Popolazione residente, del 17/10/2024.*

l'Esecutato Sig. OMISSIS, risulta di stato libero, residente a OMISSIS. Pertanto non si pongono aspetti divisionali, nemmeno legati 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 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)."

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

All'esito del sopralluogo C.T.U. del 13/12/2024, **l'intero Fabbricato condominiale "B" di cui alla Part.lla 493 "OMISSIS" afferisce ad Amministrazione Condominiale esterna**, nella persona del ***OMISSIS*** *(cell.: OMISSIS, P.E.C.: OMISSIS)*, peraltro quest'ultimo nominato C.T.P. nella presente Procedura Esecutiva. Si specifica che il condominio è parte creditrice procedente, per cui eventuali ulteriori pendenze condominiali che si formassero in itinere di procedura, potranno essere fatte valere spiegando opportuni atti di intervento.
Inoltre, sul LOTTO UNICO, inoltre, **non sussistono vincoli e oneri di altra natura**.
Il OMISSIS è ovviamente interessato anche alla corretta manutenzione del Lastrico Esecutato, pertanto, qualora il lastrico non divenisse di proprietà Condominiale ma fosse trasferito ad Acquirente Privato, varranno le prescrizioni di cui all'Art. 126 c.c. sul riparto degli oneri manutentivi futuri.

***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."

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince **l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli di doppia trascrizione del Pignoramento effettuata dalla stessa amministrazione condominiale, Creditrice Procedente**, i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All.6b) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 166/2023). Pignormaneto del 19/07/2023 trascritto il 04/08/2023 Presentazione n. 30 ai numeri OMISSIS, *a favore di OMISSIS* (*Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS***. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)*;

- **All.6c) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento Precedente del 12/04/2023 trascritto il 24/04/2023 Presentazione n. 48 ai numeri OMISSIS *(pignoramento NON oggetto di successiva iscrizione a ruolo e trascritto presso Tribunale di Salerno Ufficio del registro di Agropoli che non ha dato luogo a Procedura esecutiva), a favore di OMISSIS* (Stesso *Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS***. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale*

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

"B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare),

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

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal quadro generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente Procedura Esecutiva E.I. 166/2023, sono pari a ***(n. 2 Pignoramenti)***:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento Attuale **(x 1)**	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ **294,00**
Pignoramento precedente non iscritto a ruolo **(x 1)**	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ **294,00**

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ***(n. 2 Pignoramenti)*** ammonterebbero a:

Costi Complessivi delle relative cancellazioni *= 294 x 2 =* **588,00 €**

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

Detto importo, rientrante nelle oscillazioni di stima, risulterebbe, peraltro, presumibilmente a carico della Procedura ovvero dell'amministrazione condominiale che ha trascritto i due pignoramenti, e non già dell'Acquirente/Assegnatario finale.

***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."

Dagli accessi effettuati presso *l'Agenzia del Territorio* sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 5*** - *DATI CATASTALI di seguito riepilogati per comodità di lettura.*

LOTTO UNICO

Visura storica per immobile (Lotto Unico, Lastrico solare) N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54;

Elaborato Planimetrico (Lotto Unico, Lastrico solare) N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 59 Particella 493;

Mappa Wegis (Lotto Unico, Lastrico solare) N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 59 Particella 493.

Dagli accessi effettuati presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno* - ***Ufficio Pubblicità Immobiliare*** - sono state effettuate tutte le necessarie ispezioni ipotecarie.

- **All.6b) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 166/2023). Pignormaneto del 19/07/2023 trascritto il 04/08/2023 Presentazione n. 30 ai numeri OMISSIS, *a favore di OMISSIS* (*Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS***. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)*;

- **All.6c) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento Precedente del 12/04/2023 trascritto il 24/04/2023 Presentazione n. 48 ai numeri OMISSIS (*pignoramento NON oggetto di successiva iscrizione a ruolo e***

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

trascritto presso Tribunale di Salerno Ufficio del registro di Agropoli che non ha dato luogo a Procedura esecutiva), a favore di OMISSIS* (Stesso *Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)*.

All'esito di un controllo incrociato, **non risultano incongruenze sostanziali che possano inficiare la prosecuzione della presente E.I. 166/2023**.

***Quesito 13*:**

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

Relativamente agli **Aspetti Edilizi/Urbanistici**, l'intero ***Fabbricato Part.lla 493*** afferente al Lotto unico esecutato, risulta essere stato edificato in virtù di **Concessione Edilizia Prot. 22418/87 del 25/07/1989** e successiva **Concessione Edilizia Prot. 15847 del 21/11/1990 in Variante alla C.E. Prot. 22418/87 del 25/07/1989**.

Il Lotto Unico è costituito da **Lastrico solare non praticabile**, di copertura dell'edificio condominiale, censito come categoria catastale F/5, privo di Planimetria catastale, e privo di superfetazione che non siano i puri e semplici torrini scala di accesso.

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

E, dunque, fermo restando il parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Eboli*), **il sottoscritto C.T.U. non ravvede motivi di detrazioni legati agli aspetti edilizio-catastali** ai fini della stima del compendio esecutato.

***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."

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Lotto Unico, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il C.T.U. ha desunto i valori unitari medi delle tre fonti indirette ***OMI, BORSINO e LISTINO***, onde pervenire al prezzo base di vendita. 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, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato.

Procedimento Mono-parametrico su base indiretta VALORI OMI/BORSINO/LISTINO

La valutazione dei Cespiti di cui al Lotto Unico è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle Fonti Indirette, quali *(cfr. All.ti 9 Vol. Allegati)*:

- il ***Borsino Immobiliare***, accessibile dal sito internet;
- Il ***Listino metro quadro/FIAIP***, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari;
- *l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*** **(Valori OMI)**, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet *www.agenziaterritorio.it*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, i valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali *(superficie coperta)*. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*

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

- *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 mq (€/mq), 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.

STIMA VALORI UNITARI E VALORI A BASE D'ASTA

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle ***Abitazioni civili*** in **Località Santa Cecilia di Eboli (SA)**, forniscono in cifra tonda il seguente VALORE BASE UNITARIO del Lotto Unico *(**cfr. All.ti 9**)*:

$$\mathbf{V_{Abitazioni} = \left(\frac{860{,}00 + 1.200{,}00}{2} + 943{,}00 + 700{,}00\right)/3 = 891{,}00\ €/mq \approx 900{,}00\ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali, sono state utilizzati i seguenti ***coefficienti*** legati alla ***destinazione d'uso***:

- l'***aliquota usuale da prassi del 10% per contemperare la destinazione d'uso di Lastrico solare non calpestabile***.

Contemperando, dunque, l'incontrovertibile aliquota di cui sopra, si ottiene in ***cifra tonda*** il seguente **VALORE A BASE D'ASTA del Lotto Unico nella sua interezza circa 615,00 mq**, come di seguito computato →

Lotto Unico:

- ***Valore Lastrico:*** **615,00 mq x 0,10 x 900,00 €/mq** =

55.350,00 € ≈ **55.000,00 €**

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO = 55.000,00 €

(euro cinquantacinquemila)

- **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

***(piena proprietà dell'intero)*: 55.000,00€ (per vendita giudiziaria sul mercato libero).**

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

Se l'acquisto invece avvenisse da parte di taluni condomini già proprietari di unità immobiliari il prezzo ex Dpr. 138/1998.C risulterebbe pari a :

- ***Valore Lastrico: (25,00 mq x 0,15 x* 900,00 €/mq) + *(590,00 mq x 0,05 x* 900,00 €/mq) =** 29.925,00 € ≈ **30.000,00 €**

- **VALORE EX DPR 138/1998.C DIETRO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA VENDITA DIRETTA**

***(piena proprietà dell'intero)*: 30.000,00€ (per vendita diretta dietro manifestazione di interesse di taluni condomini, ovviamente vincolati dagli obblighi manutentivi per quota 1/3 ex art. 1126cc).**

Rimane ovviamente confermata l'eventualità preferibile di assegnazione condominiale:

- **VALORE EX ART 1117cc DIETRO ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CONDOMINIALE AL CREDITORE PROCEDENTE**

***(piena proprietà dell'intero)*: 00,00€ (pertinenza condominiale priva di valore commerciale ma finalizzata esclusivamente alla manutenzione).**

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

Rimanendo confermato il prezzo base di vendita giudiziaria con incanto e con partecipazione anche di potenziali Acquirenti Terzi rispetto al Condominio, prezzo base di vendita 55.000,00 euro, nell'ipotesi invece di eventuale manifestazione di interesse all'acquisto del Lastrico da parte di Condomini dell'ultimo piano o altri, già proprietari di una o più unità immobiliari, delle quali il lastrico esecutato verrebbe a costituire pertinenza esclusiva, solamente nel caso di vendita diretta, troverebbe applicazione il dpr 138/1998 che al punto "C" specifica di computare al 15% 25mq ed al 5% i restanti (615-25) = **590 mq.**

Qualora invece non vi fosse manifestazione di interesse alla vendita diretta, né si ravvedessero presupposti per adire alle operazioni di delega alla vendita Giudiziaria, sul mercato libero, di fatto poco o per nulla interessato ad un lastrico solare, per altro suscettibile di interventi manutentivi, e rifunzionalizzabile a pannelli solari e/o solari termici ecc, solo con molti sforzi e investimenti, allora potrebbe prendersi atto della prevalenza delle prescrizioni di cui all'Art. 1117 del codice Civile che rimarca il carattere comune e condominiale dei lastrici solari, al pari di altre componenti edilizie tra cui androne, scala ed ascensore, il tutto se non risulti diversamente dal titolo di proprietà. Ma su tale aspetto si potrebbe prendere atto che il titolo di proprietà è stato aggredito dal pignoramento, ed è piena facoltà del Creditore Procedente Condominiale, fare Istanza di Assegnazione, per ovvi motivi di tutela manutentiva del Lastrico Stesso.

Sulla base di tutto ciò, resterà facoltà dell'Ill.ma G.E. , valutare i presupposti ex Art. 1117cc, ovviamente in assenza di manifestazione di interesse dei singoli condomini, e/o trascrizioni formali di accettazioni di Eredità, da parte dei Non Esecutati.

Sulla base di tali presupposti, si potrebbe pertanto adire alle seguenti risoluzioni:

- Non commerciabilità del cespite lastrico solare sul mercato libero;
- Prevalenza dell'interesse condominiale manutentivo;
- Assegnazione al condominio ovviamente considerando Valore Commerciale Nullo , ovvero fattispecie di assegnazione non satisfattiva, per evitare problematiche di riparto, e costatata la non commerciabilità del bene, e la prevalenza dell'interesse manutentivo condominiale, ferma restando la perseguibilità dell'Esecutato su altri Beni mobili o immobili.

***Quesito 15*:**

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

"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."

All'esito dell'accesso C.T.U., si è potuto appurare che **il Lastrico solare esecutato di cui al Lotto Unico risulti completamente libero da mobilio, beni mobili e/o materiali di risulta**.

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."*

Non ritenendo soddisfacente ai fini di chiarezza e a vantaggio di lettura, oltre che di difficile interpretazione, l'uso di file separato quale "SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE", a maggior vantaggio di Procedura, si riporta all'interno dello stesso Quesito 16 e in separato file equipollente e sostitutivo della scheda, il **RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO UNICO**, contenente tutte le informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 166/2023.

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 166/2023)

Il **Lotto unico** di cui alla presente **R.G.E.I. N. 166/2023** è costituito dai seguenti **immobili**:

- **Piena proprietà quota 1/1 esecutata** (in regime di comunione Legale dei beni con Coniuge deceduta), del **Lastrico solare**, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in **N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)**.

▪ VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

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

***(piena proprietà dell'intero)*: 55.000,00€**

- **VALORE EX DPR 138/1998 DIETRO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA VENDITA DIRETTA**

***(piena proprietà dell'intero)*: 30.000,00€ (per vendita diretta dietro manifestazione di interesse di taluni condomini, ovviamente vincolati dagli obblighi manutentivi per quota 1/3 ex art. 1126cc).**

- **VALORE EX ART 1117cc DIETRO ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CONDOMINIALE AL CREDITORE PROCEDENTE**

***(piena proprietà dell'intero)*: 00,00€ (pertinenza condominiale priva di valore commerciale ma finalizzata esclusivamente alla manutenzione).**

Corrispondenza catastale

- Risulta assente la Planimetria agli Atti catastali, data la categoria F/5 di Lastrico solare.

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:

- **I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell'Atto di pignoramento e non insistono altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 166/2023**;
- altresì, **non risulta alcuna incongruenza sostanziale tra i dati riportati nelle visure catastali ed i dati contenuti sia nell'*Atto di Pignoramento* che nella *Nota di Trascrizione* dello stesso**;
- **Risulta assente la Planimetria agli Atti catastali, data la categoria F/5 di Lastrico solare**.
- **Con riferimento alle quote di comproprietà del cespite per effetto della Morte della Coniuge, si articolerà ai quesiti successivi**.

TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE

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

Il Lotto Unico pervenne al ***Debitore Sig. OMISSIS*** in virtù di ***Atto di Compravendita del 30/07/2009 per OMISSIS, rep. n. 31849/15180, trascritto il 05/08/2009 ai nn. R.G. 37496 e R.P. 25915***.

Relativamente alle **provenienze**, al *dante causa* ***OMISSIS***, l'immobile pervenne in virtù di ***Decreto di trasferimento immobili del 07/07/2005, trascritto il 13/08/2005 ai nn. R.G. 40459 e R.P. 27516***.

Si può dunque prendere atto di una soddisfacente continuità trascrittiva, a conseguirsi pienamente già dall'agosto 2025. In ogni modo per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda al ***Certificato ipotecario speciale che riepiloga tali provenienze***, depositato dal Creditore Procedente agli *Atti del Procedimento*.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince **l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli di doppia trascrizione del Pignoramento effettuata dalla stessa amministrazione condominiale, Creditrice Procedente**, i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All.6b) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 166/2023). Pignormaneto del 19/07/2023 trascritto il 04/08/2023 Presentazione n. 30 ai numeri OMISSIS, *a favore di OMISSIS* (*Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS***. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)*;

All.6c) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento Precedente del 12/04/2023 trascritto il 24/04/2023 Presentazione n. 48 ai numeri OMISSIS (*pignoramento NON oggetto di successiva iscrizione a ruolo e trascritto presso Tribunale di Salerno Ufficio del registro di Agropoli che non ha dato luogo a Procedura esecutiva*), *a favore di OMISSIS* (Stesso *Creditore Procedente nella presente E.I. 166/2023*) *contro il Debitore Sig. OMISSIS*. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 4.598,10 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo al Debitore sul Lotto Unico*: Lastrico solare, non praticabile e dotato di parapetti laterali, a servizio della copertura di un fabbricato condominiale "B" sito in Viale Paestum n. 2, Località Santa Cecilia di Eboli, prov. di Salerno, censito in N.C.E.U. Eboli (SA) al Foglio 59 Particella 493 Subalterno 54, Cat. F/5 (Lastrico solare)*

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

ASPETTI EDILIZI

Relativamente agli **Aspetti Edilizi/Urbanistici**, l'intero ***Fabbricato Part.lla 493*** afferente al Lotto unico esecutato, risulta essere stato edificato in virtù di **Concessione Edilizia Prot. 22418/87 del 25/07/1989** e successiva **Concessione Edilizia Prot. 15847 del 21/11/1990 in Variante alla C.E. Prot. 22418/87 del 25/07/1989**.

Il Lotto Unico è costituito da **Lastrico solare non praticabile**, di copertura dell'edificio condominiale, censito come categoria catastale F/5, privo di Planimetria catastale, e privo di superfetazione che non siano i puri e semplici torrini scala di accesso.

E, dunque, fermo restando il parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Eboli*), **il sottoscritto C.T.U. non ravvede motivi di detrazioni legati agli aspetti edilizio-catastali** ai fini della stima del compendio 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."

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico in data sopralluogo del **13/12/2024**.

Detto rilievo è stato effettuato con fotocamera 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 del Lotto Unico esecutato è stato effettuato **esternamente**, tramite:

- **individuazione dell'accessibilità al parco condominiale**;
- **localizzazione degli accessi tramite torrini**;
- **individuazione dell'unità immobiliare Lastrico e del suo stato**.

Il rilievo fotografico è stato incluso in una relazione grafico fotografica, redatta in separato file, privo di dati sensibili, e destinabile alla pubblicità immobiliare.

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

Quesito 18:

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

Nell'ambito della presente E.I. 166/2023, non si è reso necessario contattare l'Ill.mo G.E. durante le operazioni peritali e sono stati trovati debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

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."

Nell'ambito della presente E.I. 166/2023, **non risulta nominato alcun Custode Giudiziario**. Nel caso di nomina di Custodia in itinere di Procedura, il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione durante il prosieguo della presente Procedura Esecutiva.

Con riferimento agli **aspetti strutturali** si evidenzia come il Lastrico esecutato **non necessiti nell'immediato di particolari interventi manutentivi**, benché comunque nel tempo possa rendersi indispensabile l'eventuale **rifacimento della guaina impermeabilizzante** a supporto della copertura dell'edificio condominiale, con eventuale riparto degli oneri connessi secondo le disposizioni dell'art. 1126 del Codice Civile.

*Segue **Congedo C.T.U.** →*

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, composta da n°***35 pagine intestazione compresa*** e n. ***10 Gruppi di Allegati*** *(oltre relazione grafico-fotografica, scheda sintetica Esperto Stimatore e istanza di liquidazione)*, sperando 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 il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data udienza **04/02/2025 ore 11:00** a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Salerno, 29/01/2025

Con osservanza

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI ***(n° 10 Gruppi di Allegati):***
(fascicolati in questo volume separato dalla relazione di stima):

Allegati 1.- Decreto di nomina, Verbale Conferimento incarico e Raccomandazioni generali C.T.U.;

Allegati 2.- Atto di Pignoramento, Precetto, Istanza di vendita e NIR;

Allegati 3.- Certificato ipotecario speciale e Nota di trascrizione del Titolo di Proprietà;

Allegato 4.- Dati anagrafici;

Allegati 5.- Dati Catastali Lotto;

Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti al cespite esecutato in E.I. 166/2023;

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

***Allegati** 7.- Atti inerenti alla regolarità edilizia;*

***Allegati** 8.- Verbale Sopralluogo C.T.U.;*

***Allegati** 9.- Dati estimativi LOTTO UNICO;*

***Allegati** 10.- Rilievi Metrici LOTTO UNICO.*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

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