



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

*Giudice dell'Esecuzione*

*Dott. ssa Giuliana Santa Trotta*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**E.I. 32/2020 R.G.E.**

*Juliet S.p.A.*

contro

il C.T.U.: *Ing. Giuseppe Paternoster*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*  
**“Stima Immobiliare”**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ottobre 2023**

**INDICE**

Premessa.....	pag.	<u>3</u>
Consistenza della documentazione depositata.....	pag.	<u>4</u>
Sopralluogo ed inizio operazioni peritali.....	pag.	<u>4</u>
Descrizione catastale degli immobili ed elenco delle unità immobiliari.....	pag.	<u>4</u>
Ricostruzione della storia degli immobili nell'ultimo ventennio.....	pag.	<u>5</u>
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, indagini amministrative.....	pag.	<u>15</u>
Stato di possesso del bene.....	pag.	<u>23</u>
Regime patrimoniale.....	pag.	<u>23</u>
Esistenza di formalità, vincoli gravanti sui beni.....	pag.	<u>23</u>
Criterio e metodo di stima.....	pag.	<u>23</u>
Consistenza commerciale ed individuazione degli immobili.....	pag.	<u>27</u>
Lotto 1 ( <i>Immobile in Sala Consilina F. 46 - P.1363 sub 5</i> ).....	pag.	<u>28</u>
Riepilogo.....	pag.	<u>43</u>
ALLEGATI ( <i>Istanze Enti, Comunicazioni e verbali di sopralluogo, etc.</i> ).....	pag.	<u>44</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA:**

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via Santa Venere, 18, avente studio professionale in Sala Consilina (Sa) Via Santa Venere 18, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico al n.76, con nomina del 15.11.2022, nella causa a favore della parte Attorea **Juliet S.p.A. non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di Siena NPL 2018 S.r.l. e per essa la Cerved Credit Management S.p.A.** contro il debitore esecutato [REDACTED] ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. G. E. dott. ssa Giuliana Santa Trotta per rispondere ai quesiti richiesti, come meglio descritti nel mandato ricevuto, ovvero nell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento del 21.11.2022, che è in atti.



**Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno enunciati singolarmente nell'ordine emesso dal G. E.**



## CONSISTENZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta che la documentazione prodotta è idonea ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., in quanto composta da: relazione notarile con allegati, estratto di mappa censuaria e visura storica meccanizzata, nota di trascrizione. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

## SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

Accettato l'incarico con giuramento in data 21.11.2022, il sottoscritto, in concerto con il custode, con missiva A/R al debitore, risultante dal fascicolo, pec al creditore procedente, hanno inviato diverse comunicazioni, al fine di accedere all'immobile, concretizzatosi alla data dell'accesso, fissata per il giorno 20 luglio 2023 alle ore 9:00, con l'ausilio delle forze dell'ordine (Polizia locale di Sala Consilina).

Il giorno 20 luglio 2023 alle ore 9:00, così come da comunicazione è stato effettuato l'accesso ai luoghi e quindi ai beni distinti all'elenco di cui agli atti, ossia immobili distinti al N.C.E.U. al foglio 46 part. Ila 1363 sub 5, nel Comune di Sala Consilina (SA).

Erano presenti l'avvocato Nicola Sole, quale custode giudiziario, il sig. [REDACTED] l'esecutato e detentore dell'immobile, gli agenti della Polizia locale di Sala Consilina L.G.T. [REDACTED] e l'[REDACTED] oltre lo scrivente CTU ing. Giuseppe Paternoster; dopo avere atteso i tempi canonici vista l'assenza di eventuali altri interessati, l'ufficio così composto apre le operazioni peritali accedendo ai suddetti immobili, eseguendo rilievi fotografici e metrici, alle ore 10:00, si concludevano le operazioni peritali, come da verbale allegato.

## DESCRIZIONE CATASTALE DEGL'IMMOBILI

Dalla documentazione presentata dalla parte attorea e da una ricerca condotta sia ante che post operazioni peritali, sia presso gli uffici Comunali di Sala Consilina (SA), che presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente, si è rilevato, che l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato, nel Comune di Sala Consilina (SA) e alla data dell'inizio del procedimento, intestati al [REDACTED]

[REDACTED] immobile individuato, presenta le seguenti caratteristiche:

### IMMOBILE 1:

- Comune Censuario: Sala Consilina (SA);
- Ubicazione: Via Costantino Gatta n.7;
- Foglio Catastale: 46;
- Particella n°:1363;
- Subalterno n° 5;

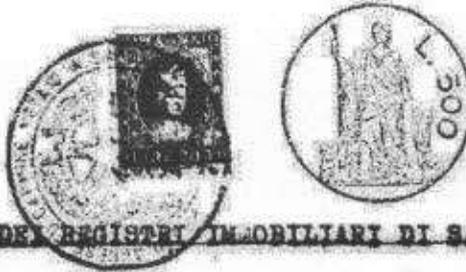
- Piano: T-1-2;
- Categoria: A/3;
- Classe: 1;
- Consistenza (vani/mq): vani 4,5 – 89 mq;

Per meglio inquadrare l'ubicazione degli immobili sia planimetricamente che catastalmente, di seguito si allegano stralci planimetrici e catastali e stralci di ortofoto.

**RICOSTRUZIONE DELLA STORIA DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO A PARTIRE DALL'ULTIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' ANTERIORE A TALE VENTENNIO**

Dall'analisi della documentazione depositata da parte del creditore precedente, ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 C.P.C. e da indagini eseguite dallo scrivente anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (che si allegano), risulta che la consistenza immobiliare pignorata in detta procedura e sita nel Comune di Sala Consilina (SA) ed è quanto segue:

- L'immobile distinto in catasto al foglio 46 part.lla 1363 sub 5, nel Comune di Sala Consilina (SA), di proprietà dei Sig.  e alla Sig.   pervenutegli con Atto del 20/09/2006 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 80379 - COMPRAVENDITA . Nota presentata con Modello Unico n. 30900.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 26/09/2006. FUSIONE del 26/05/2006 Pratica n. SA0174423 in atti dal 26/05/2006 FUSIONE (n. 13855.1/2006). Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 20.02.1978 Voltura in atti dal 21.06.1986 Rep. 5555/Rogante: BRUNO AGNESE Sede: SALA CONSILINA Registrazione: UR Sede: SALA CONSILINA volume: 177 N 371 del 09.03.1978 (n. 248978).  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 28.09.1974 Rogante: BRUNO AGNESE Sede: SALA CONSILINA Registrazione: UR Sede: SALA CONSILINA volume: 2520 reg. part. 22578 del 12.10.1974 (n. 1648).
- L'immobile è stato realizzato totalmente antecedentemente il 1967, successivamente soggetto a lavori di manutenzione in assenza di titoli abilitativi e/o comunicazioni. Si precisa che il suddetto immobile era assegnatario di contributo ex lege 219/81 e s.m.i. per lavori di demolizione e ricostruzione. Tale assegnazione è stata revocata con provvedimento di diniego definitivo (prot. N. 9409/2023 del 31/05/2023), da parte del Comune di Sala Consilina (UTC), che si allegano di seguito.



Dott. AGNESE BRUNO  
NOTAIO IN  
SALA CONSILINA (SA)  
Via G. Mazzacapo - Tel. 21131

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SALERNO

NOTA DI TRASCRIZIONE

dell'atto di donazione rogato addì 28/9/974 dalla Dott.  
AGNESE BRUNO, Notaio in Sala Consilina ed ivi rogato  
il 28-10-974 al N. 1648.

30 GIU. 1988 8118

A FAVORE DI

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Con detto atto la signora [REDACTED] ha donato  
in conto della quota di legittima e per l'eventuale  
eccedenza mai disponibile, irrevocabilmente alla pro-  
pria figlia che ha accettato la casa di abitazione  
sita in Sala Consilina alla Via Costantino Gatta, com-  
posta di un vano a piano seminterrato adibito a loggia  
e di due sovrastanti vani con cucina e servizi igien-  
nici al primo piano, e dei relativi sottotetti, confina-  
ta da proprietà di [REDACTED] di [REDACTED] e dal-  
la Via Costantino Gatta, non riportata in catasto ma  
denunciata presso l'Ufficio Tecnico Esariale di Salerno  
con le schede e planimetrie n. 3699 e 3700, presentate





il 27 settembre 1974 e registrato ai n. 111 e 112, la  
 detta casa insiste sulla particella 1363 del fol. 46, 31<sup>a</sup>  
 legato B) del comune di Sala Consilina  
 Per il valore di lire 600.000,  
 Col possesso immediato,  
 con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, con le servitù  
 attive e passive esistenti, e con tutti i diritti  
 azioni e ragioni ed oneri inerenti.  
 Con rinuncia ad ogni ipoteca legale.



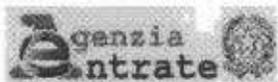
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI  
SALERNO

Registro Generale: 2580  
Registro Speciali: 2576

Esatto: *duemilacento (2000)*

IL CONSERVATORE  
(Dott. Raffaele Malinconico)





Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione Ipotecaria

Data 15/11/2023 Ora 19:01:45  
Pag. 1 - Fine

ASTE GIUDIZIARIE.IT

#### Ispezione telematica

Ipemomen. T395180 del 15/11/2023

per immobile

Motivazione CTU Tribunale di Lagonegro

Richiedente PTRCPP

#### Dati della richiesta

Immobile:

Comune di SALA CONSILINA (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 46 - Particella 1363 - Subalterno 5

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

13/11/1990 al

15/11/2023

#### Immobili individuati

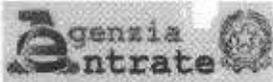
Comune di SALA CONSILINA (SA) Catasto Fabbricati

1: Sezione urbana - Foglio 0046 Particella 01363 Subalterno 0905

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione ipotecaria

Data 15/11/2023 Ore 19:02:13  
Pag. 1 - Fine

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### Ispezione telematica

Ispezione n. T395180 del 15/11/2023

per immobile

Motivazione CTU Tribunale di Lagonegro

Richiedente PTRGPP

### Dati della richiesta

Immobile: Comune di SALA CONSILINA (SA)  
Tipo catasto: Fabbricati  
Foglio: 45 - Particella 1363 - Subalterno 5  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/11/2023

### Elenco immobili

Comune di SALA CONSILINA (SA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0045 - Particella 01363 - Subalterno 0005

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2006 - Registro Particolare 30900 Registro Generale 50437  
Pubblico ufficiale DILIZIA ANTONIO Repertorio 80379/13705 del 20/09/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 25/09/2006 - Registro Particolare 13828 Registro Generale 50438  
Pubblico ufficiale DILIZIA ANTONIO Repertorio 80380/13706 del 20/09/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 4473 Registro Generale 5557  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 106 del 21/01/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**agenzia entrate**  
 Ufficio Provinciale di SAALERNO - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**  
 Data 15/11/2023 Ora 19:03:16

Pag. 1 segue

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU Tribunale di Lagonegro

n. T1395180 del 15/11/2023

Inizio ispezione 15/11/2023 19:01:35

Richiedente PTEGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 30437

Registro particolare n. 30900

Prescrittione n. 61 del 25/09/2006

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Deverzione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 20/09/2006

Notario DI LIZIA ANTONIO

Sede POTENZA (PZ)

Numero di repertorio 80379/13705

Codice fiscale DLZ NTN 56P10 L798 Z

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI

Deverzione 112 COMPRAVENDITA

Voluntà catalitica autonoma SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobili n. 1

Comune H683 - SALA CONSILINA (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 46

Particella 1363

Subalterno 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA COSTANTINO GATTA, PT

Natura SNC

Piano 1-2

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it

**Consiglio di Amministrazione**  
**Entrate**  
 Ufficio Provinciale di Catanzaro - Reparto  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**  
 Data 15/11/2022 Ora 10:32:16

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Ispezione telematica**

Motivazione Tribunale di Lagonegro

11/10/2020 11:19:17 2022

Inizio ispezione 15/11/2022 10:32:16

Escludente RTGPP

Firma verificata 03/10

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3043

Registro particolare n. 30900

Praticato n. 7/01 del 25/09/2006

**Sezione C - Soggetti**

**A) 100%**

**Soggetto n. 1 - Identità**

Cognome: [redacted] Nome: [redacted]  
 Nato il: [redacted]  
 Stato: [redacted] Prof. Qualif. legale: [redacted]

Relativamente all'atto negoziale n. [redacted] Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2 Integrità di COMUNIONE LEGALE

**Soggetto n. 2 - Identità**

Cognome: [redacted] Nome: [redacted]  
 Nato il: [redacted]  
 Stato: [redacted] Prof. Qualif. legale: [redacted]

Relativamente all'atto negoziale n. [redacted] Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2 Integrità di COMUNIONE LEGALE

**COMP**

**Soggetto n. 1 - Identità**

Cognome: [redacted] Nome: [redacted]  
 Nato il: [redacted]  
 Stato: [redacted] Prof. Qualif. legale: [redacted]

Relativamente all'atto negoziale n. [redacted] Per il diritto di PROPRIETA'

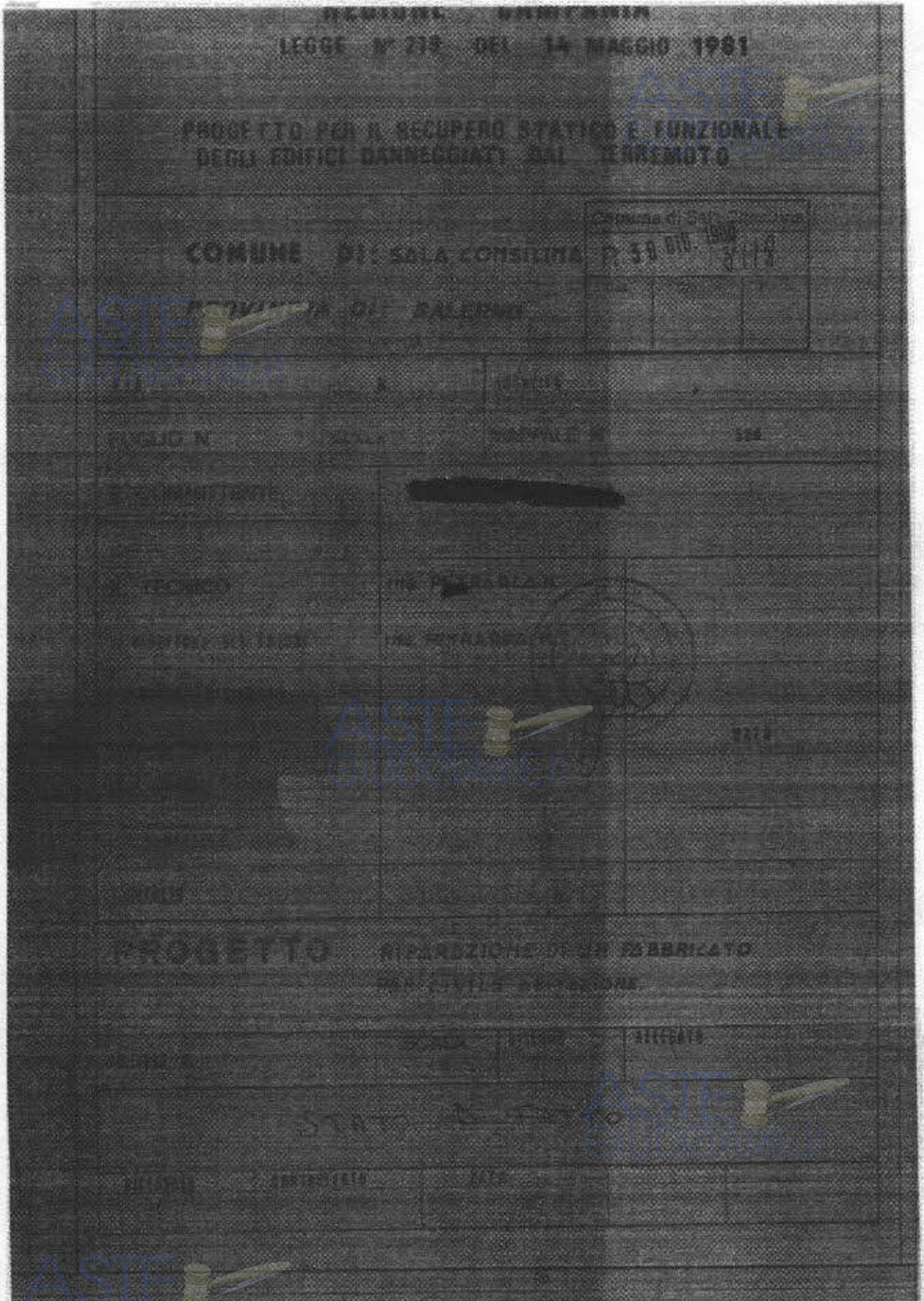
**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Alcune informazioni relative al valore e alla natura dell'immobile.

LA VENDITA HA LUOGO CON OGNI ACCESSORIO, RIPRENTA E PERTINENZA, CON OGNI DIRITTO, RAGIONE ED AZIONE, PER QUANT'ALTRO SI RIVANDA AL TITOLO.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## COMUNE DI SALA CONSILINA

PROVINCIA DI SALERNO - C.A.P. 84036  
UFFICIO TECNICO - VIA MEZZACAPO  
C.F. 00502010655

Comunicazione  
mezzo notifica

Oggetto: **Provvedimento definitivo di diniego assegnazione contributo ed archiviazione.**  
Ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in via Costantino Gatta  
Prog. Es. n. 1369 Legge 219/81 e s. m. ed l.

Beneficiario:

Tecnici Incaricati: Ing. PETRARCA Nicodemo (deceduto)

Vista la richiesta di contributo ai sensi della Legge 219/81 e s.m.) da parte della Sig. [redacted]  
[redacted] dichiarata al protocollo dell'Ente in data 30/06/1988 con il numero 8118;

Visto il progetto a firma dell'ing. PETRARCA Nicodemo redatto ai sensi della legge 219/81, della  
legge 32/92 dei regolamenti all'epoca vigenti

Considerato che in data 20/09/2006, come emerso dalle ispezioni ipotecaria la sig.ra [redacted]  
[redacted] la parte di immobile (Oggetto di contributo) censiti al Catasto Fabbricati Foglio  
46 - Part. 1363;

Considerato che l'alienazione di cui al precedente punto non rientra nei casi previsti dall'art. 16  
del D. Lgs del 30 Marzo 1990 n. 76 (Testo Unico), con conseguente perdita del diritto  
all'erogazione del contributo poiché il Comune di Sala Consilina rientra tra i comuni gravemente  
danneggiati e non disastri;

Vista la comunicazione del 16/05/2023, Prot.n.8327/2023, regolarmente notificata in data  
18/05/2023 al sig. [redacted] con la quale si comunicavano i motivi ostativi al rilascio  
del buono contributo, fissando il termine di 10 giorni per la presentazione delle memorie,  
osservazioni o documenti idonei a superare i motivi ostativi sopra riportati;



Considerato che entro il termine stabilito non sono pervenute osservazioni o documenti che giustificassero il rilascio del buono contributo,

**DISPONE**

**In via definitiva, per la pratica indicata in oggetto:**



1. il diniego di assegnazione del buono contributo richiesto dalla Sig.ra [REDACTED] con domanda del 30/06/1988, Protocollo n. 8118, per i motivi esposti indicati nella comunicazione del 16/05/2023, Prot. 8327/2023 che qui si intende integralmente trascritta,
2. l'archiviazione della stessa ai fini delle procedure di assegnazione contributo ai sensi della L.219/81 e s.m.i.

Si comunica che contro il presente provvedimento può essere proposto ricorso al TAR competente per territorio, previa notifica a questa Amministrazione entro 60 gg. dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 gg. dalla stessa data.

Ufficio di Consulenza Tecnica di Ufficio - Numero del Procedimento: 7/2021 E.I. Tribunale Lagonegro

Il Dirigente dell' Area Tecnica

Ing. Attilio DE NIGRIS



## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA INDAGINI AMMINISTRATIVE e PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile descritto al punto 1, oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA), alla Via Costantino Gatta in zona centro storico cittadino, distinto al N.C.E.U. al foglio 46 part. lla 1363 sub 5.

In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, non sono presenti agli atti d'ufficio alcuni titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione dei suddetti immobili. Quindi lo stesso risulta realizzato, antecedentemente il 1967.

Si precisa, inoltre che l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al paragrafo precedente si allega la certificazione dell'UTC ed atto di compravendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno - C.A.P. 84036

Tel. 0975/525262

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

## VERBALE DI CONSULTAZIONE E RILASCIO ATTI AMMINISTRATIVI

Il giorno 23 maggio 2023 alle ore 15,30 circa in Sala Consilina presso l'ufficio tecnico area edilizia privata e urbanistica, a seguito della richiesta di consultazione e rilascio atti amministrativi pervenuta in data 27.04.2023 prot. 7083 dall'ing. **PATERNOSTER Giuseppe** C.T.U. incaricato per la procedura Esecuzione Immobiliare RGE 7/2021 Tribunale di Lagonegro, sono presenti:

1. Ing. Paternoster Giuseppe, richiedente consultazione e rilascio atti amministrativi
2. Ing. De Nigris Attilio, Dirigente Area Tecnica
3. Geom. Stoppiello Piera, dipendente ufficio tecnico incaricata dell'accesso

Ciò premesso:

L'ing. Paternoster Giuseppe prende visione dei documenti che l'ufficio ha prelevato dagli archivi e messo a disposizione ed estrae, per produrne copia, documentazione inerente la seguente pratica

### 1) Cartella Pratica Edilizia N. 1369 Legge 219/81 prot. 8118 del 30.06.1988

- Nota di trascrizione atto di donazione del 28/09/1974 Notaio Agnese Bruno
- Elaborato grafico Stato di fatto Prot. 8118 del 30.06.1988

La consultazione ha termine alle ore 16,20

Il richiedente Ing. PATERNOSTER Giuseppe dichiara di:

- aver preso visione di quanto richiesto
- aver ricevuto quanto richiesto

Restando in attesa di copia del provvedimento finale relativo alla pratica Prog. Es 1396 Legge 219/81 in corso di definizione

Sala Consilina, 23.05.2023

Le parti

Ing. Giuseppe PATERNOSTER  
C.T.U. procedura n. RGE7/2021

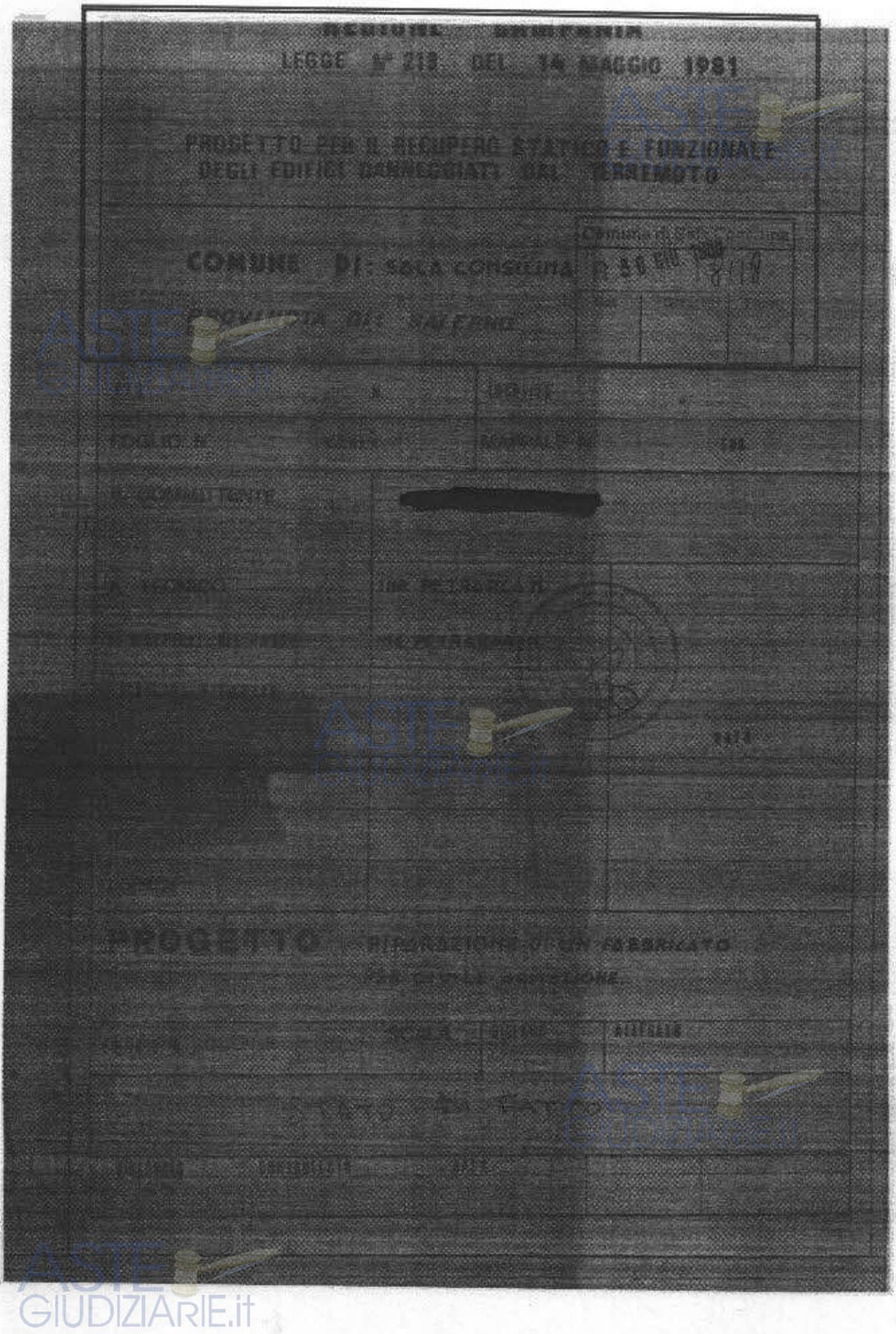
Richiedente

Geom. Piera STOPPIELLO

dipendente area tecnica  
incaricata dell'accesso

Il Dirigente Area Tecnica  
Ing. Attilio DE NIGRIS

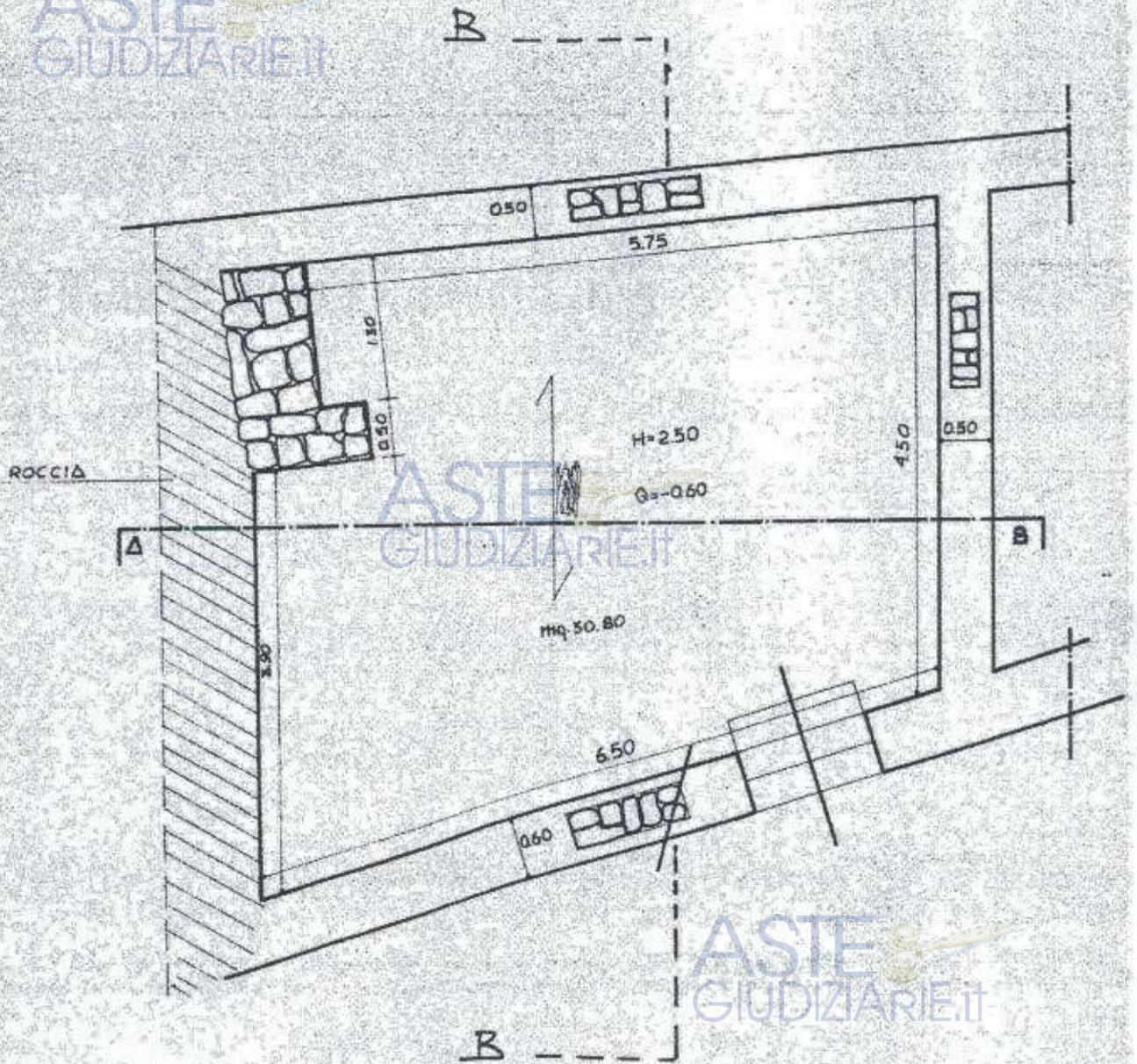
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



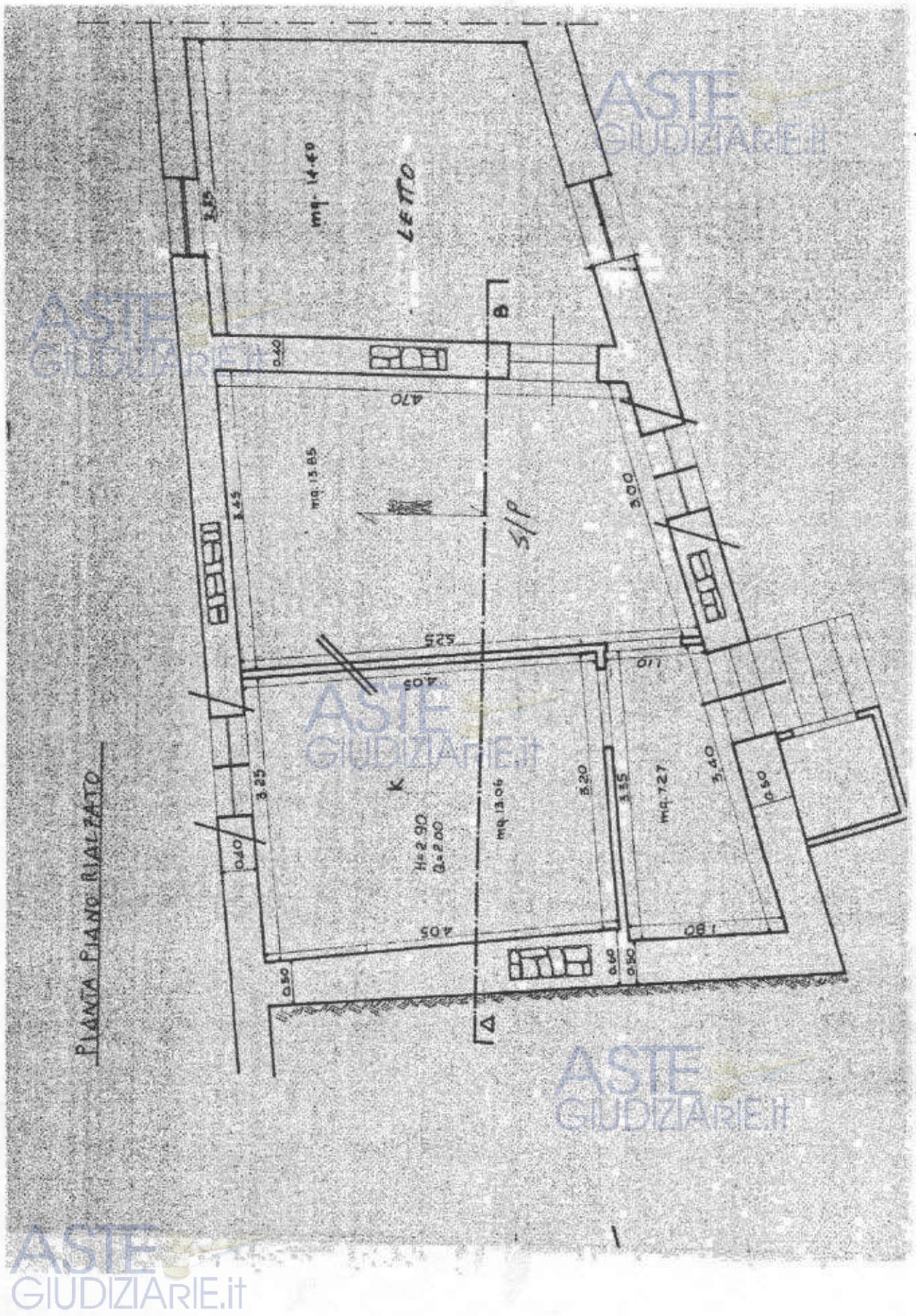
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

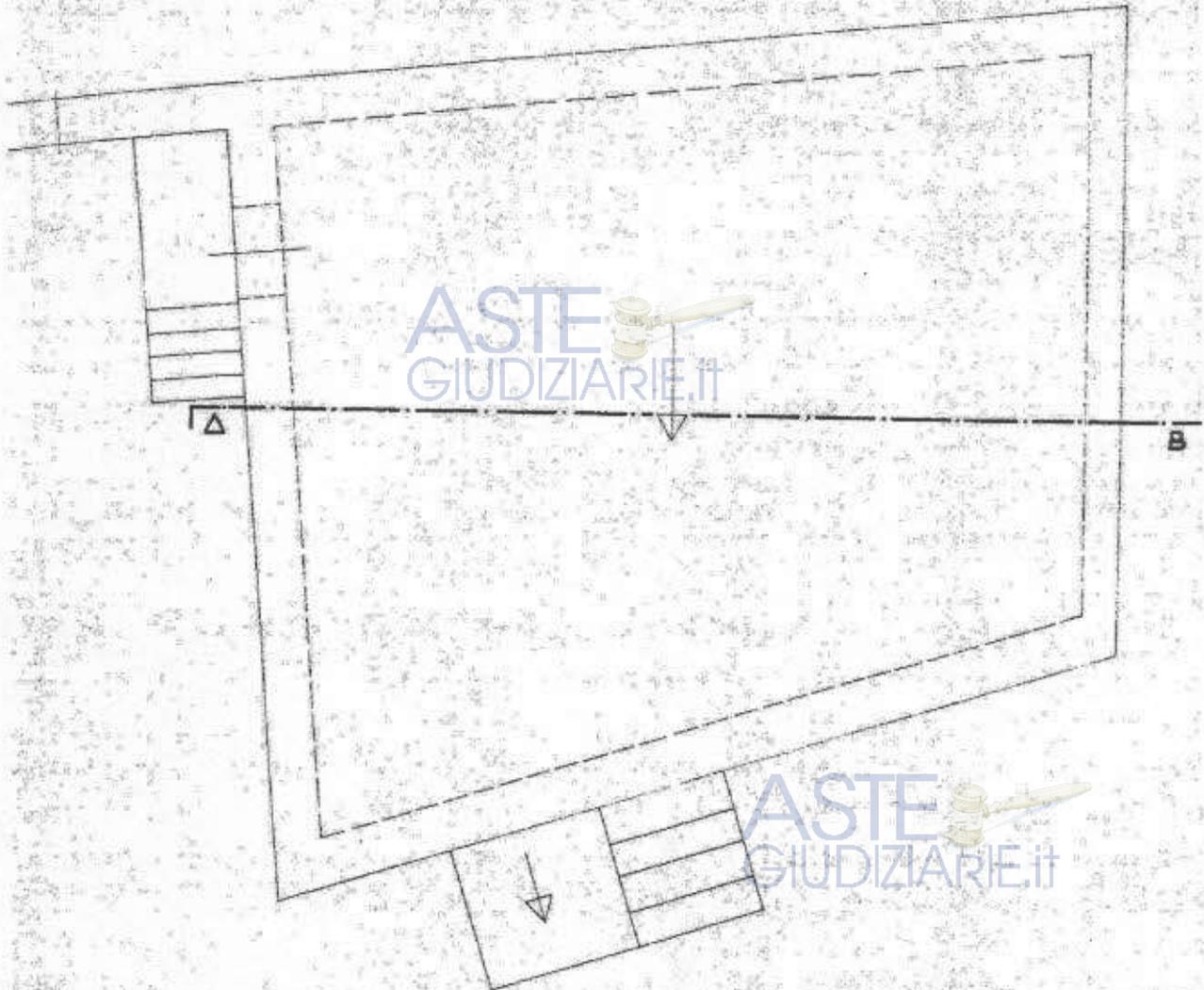
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

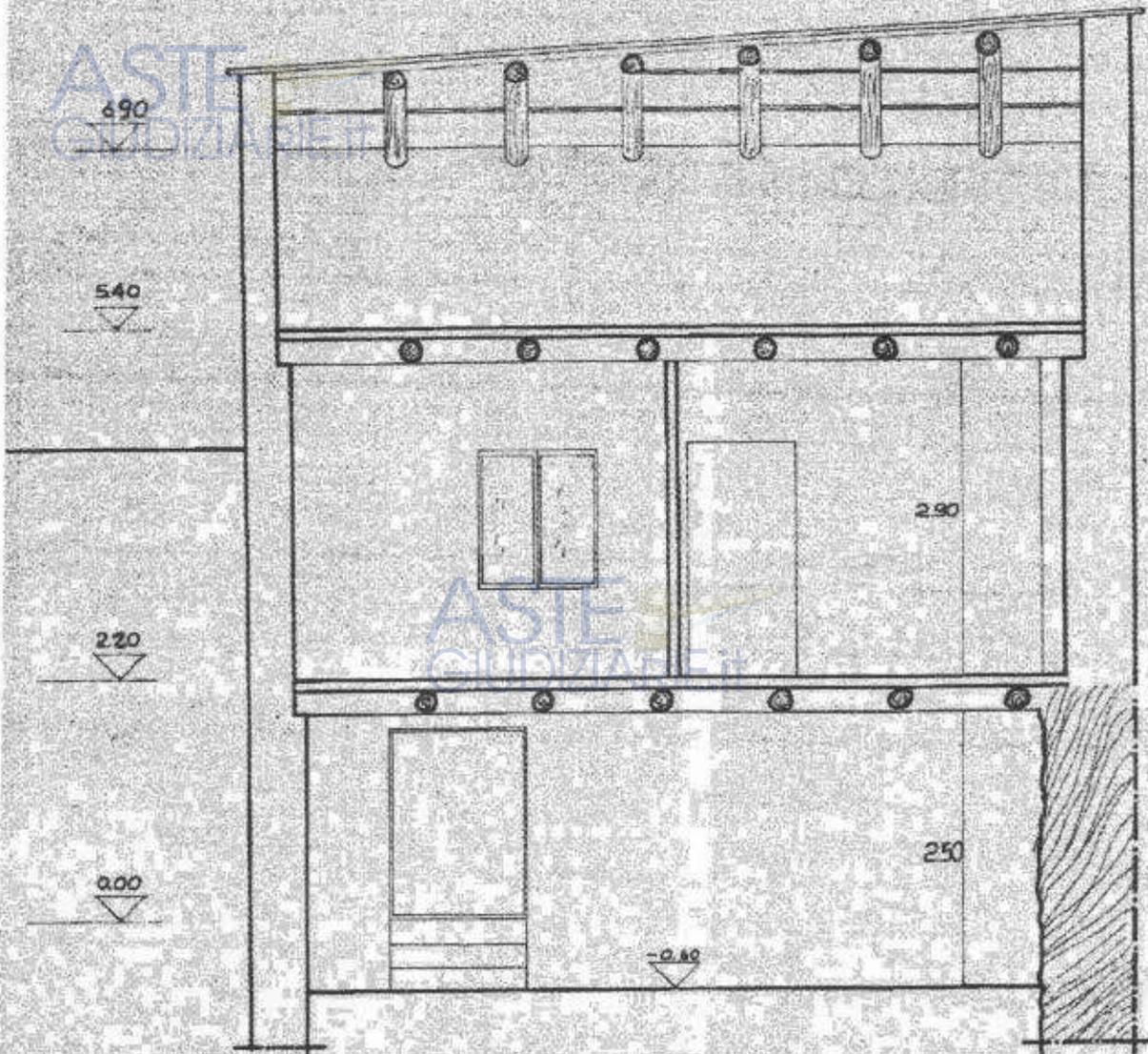


PIANTA COPERTURA

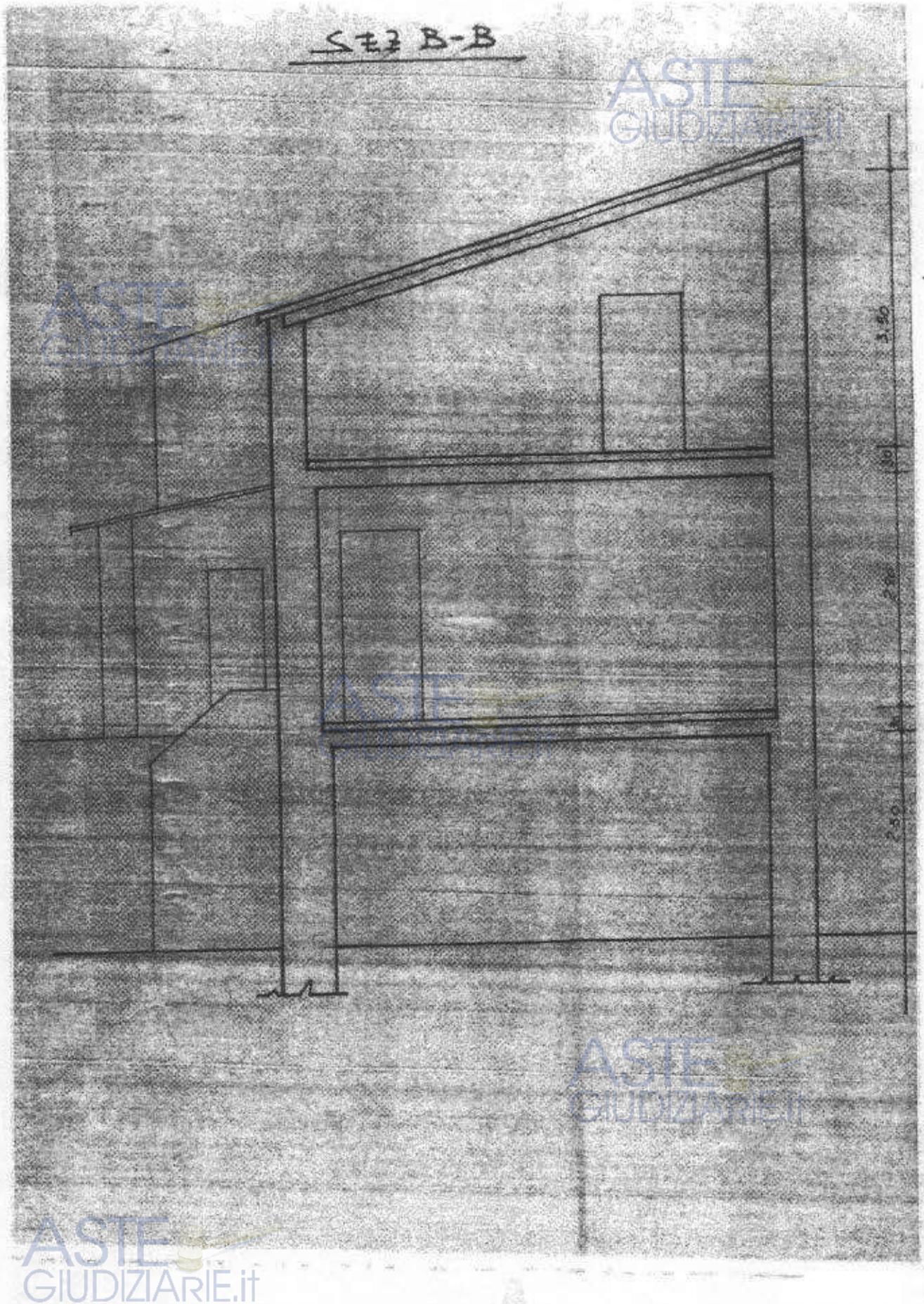


ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**SEZIONE A-B**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, allo stato attuale risulta essere occupato, ed in possesso del sig. [REDACTED] come dichiarazioni dello stesso e da quanto verificato in loco, come specificato nel verbale di accesso, e come di seguito specificato:

**Immobile 1:** ubicato in Via Costantino Gatta, in possesso del Sig. [REDACTED];

## REGIME PATRIMONIALE#

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici comunali del Comune di Sala Consilina (SA), il debitore esecutato il Sig. P. [REDACTED], e residente alla [REDACTED], risulta essere stato coniugato con la Sig. ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] e residente [REDACTED] data in cui è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi dal Tribunale di Sala Consilina, così come da annotazioni scritte nel certificato di matrimonio che si allega.

## ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

*che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura e che restano a carico dell'acquirente*

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice sugli immobili e dalle indagini condotte dal sottoscritto e dalle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Sala Consilina (SA), risulta che non gravano formalità in ordine a vincolo di natura paesaggistica e di rispetto a fasce fluviali, ovvero a corsi d'acqua censiti o altro.

Dall'accesso è emerso che l'attuale immobile (sub 5) è conforme a quanto presente sugli elaborati grafici reperiti presso l'UTC, riferiti alla richiesta di finanziamento ex lege 219/81.

## CRITERIO E METODO DI STIMA

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale ed effettuati i necessari sopralluoghi tecnici, *indagini di mercato, ovvero traendo i valori di mercato indicati su borsini locali (che si allegano)* ed acquisito ogni altro elemento finalizzato all'incarico, riferisce con la seguente relazione tecnico-estimativa, significando, che adotterà, quale criterio di stima, il metodo sintetico comparativo per pervenire al più probabile valore di mercato.

Per definizione la stima consiste in "un giudizio soggettivo" del valutatore che aumenta di significatività al crescere delle conoscenze tecniche e delle dinamiche economiche dei soggetti chiamati ad esprimerla; ne deriva, quindi, che **le stime hanno carattere di soggettività** in quanto il perito esprime un parere personale che può divergere da quello di altri periti. Il risultato della stima esprime il particolare modo di vedere di una persona che trae dalle proprie conoscenze e dalla propria sensibilità gli elementi di giudizio. In questo senso il giudizio è soggettivo. Tuttavia, il giudizio di stima deve essere obiettivo.

In definitiva si può affermare che il giudizio di stima è di natura soggettiva ma nel contempo deve risultare il più oggettivo possibile. Tale obiettivo è perseguibile attraverso un procedimento di stima che deve necessariamente essere seguito dal perito perché è l'unico logicamente esatto.

L'oggettività va intesa come imparzialità e come tale non solo può, ma deve entrare nel processo logico attraverso il quale si compie la stima (**metodo**). Per metodo, quindi, s'intende il procedimento logico che il tecnico deve seguire per risolvere un quesito estimativo.

Bisogna accertarsi quali siano i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori, stabilire quale valore deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il *gradino della scala* su cui collocare il bene.

E' necessario precisare la fondamentale differenza tra *prezzo di mercato* e *probabile valore di mercato*.

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un previsto mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

**Il prezzo è sempre un dato storico**, si riferisce ad un fatto avvenuto che si constata a posteriori acquisendo una cognizione che ha il carattere della certezza.

**Il giudizio di stima**, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un possibile libero scambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo. Esso **non ha**, pertanto, **il carattere della certezza ma quello della probabilità**. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Come è noto dalla letteratura ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Quindi ogni stima è una previsione di valore che cerca di determinare i più probabili:

- a) valori di mercato: cioè quello che il bene potrebbe assumere se immesso nel mercato;
- b) valore di costo: somma delle spese reali e virtuali necessarie per riprodurlo;
- c) valore di trasformazione: valore di mercato del bene trasformato dedotte le spese di trasformazione;
- d) valore di surrogazione: pari a quello di un bene di pari utilità immesso sul mercato;
- e) valore di complementarità: differenza del valore più probabile di mercato di un complesso di beni e di una o più parti di essi dei quali si conoscono i suddetti valori.

Quindi, il nostro compito è quello di ricercare **il più probabile valore di mercato attribuito al bene** in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

La stima, riguardante le abitazioni di tipo civile e commerciale, sono in pratica facilmente risalibili e piuttosto attendibili, perché tali immobili nel mercato locale sono usualmente oggetto di compravendita.

Comunque, tenendo conto:

- della ragion pratica per cui la stima viene richiesta;
- che l'immobile avente funzione di civile abitazione, ufficio, deposito ed attività commerciale, è attualmente occupato dagli stessi proprietari, svolgendo la funzione di prima casa;
- che ultimamente alcune unità immobiliari sono state parzialmente oggetto di ristrutturazione rendendo gli ambienti agevoli, confortevoli e di uso appropriato al loro utilizzo;

Si fa presente in tal merito, che ad un'offerta media, a fronte di una domanda abbondante, si determina un'elevata quotazione di mercato anche per immobili di qualità media. Inoltre, lo stesso mercato immobiliare di codesti immobili e soprattutto in tali aree è oggetto di forte richiesta. Pertanto, dopo tali considerazioni, sono pervenuto alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili summenzionati.

Al fine di determinare il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di causa si procede con il metodo comparativo. Considerato che esiste un mercato di beni analoghi a quelli oggetto di causa, il metodo sintetico-comparativo (*procedimento diretto*) è stato l'unico usato e sicuramente il più attendibile, ricorrendo come detto in precedenza, prima di individuare i prezzi, ad individuare:

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

Infine, i parametri impiegati nella stima per giungere al più probabile valore dell'immobile sono stati quelli tecnici. Per esempio, la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Di seguito verranno elencati i dati metrici e le consistenze analitica e la valutazione allo stato attuale, per ogni unità immobiliare come sopra elencati.

The screenshot shows the Gabetti website interface. At the top, there is a navigation menu with the following items: Casa, Locali commerciali, Immobili, Servizi, Entra in Gabetti, Agenzie, and News. Below the navigation is a search bar and a grid of agency listings. The main content area displays a map of Italy with several location pins and the text "Le agenzie del gruppo". A sidebar on the left shows a search filter for "ricerca agenzia" with options for "Campania", "Salerno", and "Sala Consilina". The main content area shows a search result for "Agenzie Immobiliari" with a small image of a building entrance.

**borsino immobiliare.it**

HOME | BORSINO | AGENZIE | SERVIZI QUALIFICATI | CALCOLATORI | GUIDE | COMPAGNIE IMMOBILIARI

## Sala Consilina (SA)

Via Stradella, 64036 Sala Consilina SA, Italia

**ZONA** SS 19 V. S. ANTONIO V. MADONNA ITALIANA V. POZZILLO V. GRINCHI V. C. P. C. C. A. N. E. V. STRABELLA V. S. POCO V. CAPRICCI

**Stima Online**

Seleziona la tipologia del veicolo... Tipo contratto... procedi

### Quotazioni Immobiliari di Zona

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

Quotazioni di Vendita  
 Quotazioni di Affitto

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
 Quotazioni di appalti in stabili di qualità superiore alle medie di zona

Valore minimo Euro 554	Valore medio Euro 750	Valore massimo Euro 916	Valuta subito questa quotazione
---------------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
 Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 478	Valore medio Euro 613	Valore massimo Euro 748	Valuta subito questa quotazione
---------------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
 Quotazioni di appalti in stabili di qualità inferiore alle medie di zona

Valore minimo Euro 406	Valore medio Euro 532	Valore massimo Euro 678	Valuta subito questa quotazione
---------------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------------

### Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?  
 Collabora con noi!

INFORMAZIONI

### Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate  
 A partire da 110€

il Quinto



**CONSISTENZA COMMERCIALE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione di stima, vista anche la complessità, lo scrivente rende l'unità immobiliare, ut supra, in **"un lotto"**. La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abituario, computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, adottando dei criteri moltiplicativi per le pareti (110% la superficie utile residenziale), al 75% la superficie utile del sottotetto abitabile, al 35% la superficie utile del sottotetto non abitabile, al 75% la superficie utile dei seminterrati abitabile (h > 2.40m), della scala, ballatoi e dei depositi ed al 50% la superficie complessiva dei balconi.

**Elenco delle unità immobiliari divise in Lotti**

Lotto	Tipologia	Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Comune	Proprietario	Occupante
1	Immobile	46	1363	5	T-1-2	A/3	Sala Consilina (SA)		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO N.1****Immobile in SALA CONSILINA (SA) distinto al foglio n. 46 part. 1363 sub 5**

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Sala Consilina (SA), ubicato in Via Costantino Gatta n.7, in zona centrale nel centro storico cittadino, ubicato in zona non raggiungibile da autoveicoli, a causa dell'acclività e dei vicoli stretti, lontano da edifici di culto, attività commerciali ed uffici. La zona risulta essere non densamente abitata, per i motivi precedentemente esposti.

**Descrizione dell'immobile e proprietà:** Il fabbricato, oggetto della procedura, è stato realizzato antecedentemente il 1967, così come dai documenti prodotti dall'U.T.C. estratti su richiesta dello scrivente, come precedentemente allegati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

La proprietà dell'immobile è 1/2 di proprietà della sig.ra [REDACTED] 1/2 del sig. [REDACTED], così come da ispezioni ipotecarie allegate.

L'immobile è costituito da n. 4 vani e accessori per una superficie utile interna di circa 95,90 mq circa. La struttura è in muratura di pietrame ed i solai sono in legno. L'accesso è garantito da un passaggio esterno pavimentato in cemento (circa 75mq) ed una scala che è collegata alla strada pubblica (Via C. Gatta). L'immobile, con finiture e qualità edilizia di tipo economico mediocre, si sviluppa su tre livelli, ossia un piano terra adibito a deposito il quale presenta un ingresso con un piccolo vano. Il primo piano adibito ad abitazione si presenta con un piccolo ingresso/cucina di distribuzione sul quale convergono i diversi locali abitativi, classificati secondo la destinazione d'uso attuale, una sala pranzo con camino e un'area filtro soggiorno/corridoio che porta nella stanza da letto: la cucina, si presenta rivestita parzialmente di piastrelle ceramiche solo sulle pareti della zona adibita ad angolo cottura. Il piccolo servizio igienico è ubicato all'esterno, con accesso direttamente dalla scala di ingresso, presenta piastrelle ceramiche sul pavimento e sulle pareti fino ad un'altezza di circa 2 m, accessori in ceramica (WC, lavabo, in pessimo stato manutentivo) e doccia. I pavimenti di tutti gli ambienti interni sono rivestiti in piastrelle ceramiche di tipo comune e di marmette; gli infissi esterni, non coibentati, sono del tipo in alluminio anodizzato con vetro singolo in mediocre stato di manutenzione; le porte interne sono in legno tamburato, con pannello di vetro, di tipo economico, datate, anch'esse in mediocre stato di manutenzione, al pari del portone di ingresso in alluminio. Nell'immobile è presente l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda ad uso sanitario è prodotta con scaldacqua a metano, ubicato nella cantina/legnaia.

L'altezza dei vani è pari a 2,70 m circa, con controsoffittatura. A causa della mancata manutenzione, sono evidenti alcune macchie di umidità all'interno dell'immobile. Al piano 1 è ubicato il sottotetto, rifatto di recente, avente accesso dal vicolo tramite porta metallica. L'altezza al colmo è di circa 2,80mt alla gronda di circa 1,15mt.

Nel complesso le finiture, gli impianti e gli accessori non sono di recente posa (anni '60/'70) e pessima qualità e mediocre stato manutentivo, compreso infissi, porte interne e wc.

**UBICAZIONE E CONFINI**

Il fabbricato è inserito in un contesto centrale nel centro storico cittadino, distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

*Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:*

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata scadente.



**CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA**

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Sala Consilina (SA), in Via Costantino Gatta, in zona centrale del centro storico cittadino, non densamente abitato, distinto al N.C.E.U. al foglio 46 part. IIa 1363 sub 5, ubicato al piano T-1-2, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 500,00 al metro quadrato (diconsi EURO Cinquecento/00)**, ma tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato manutentivo, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare, distante da esercizi commerciali, e produttivi, scuole ed edifici di culto, con struttura in muratura di pietrame e solai in legno, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, il prezzo applicabile è di **€ 350,00 al metro quadrato (diconsi EURO Trecentocinquanta/00)**.

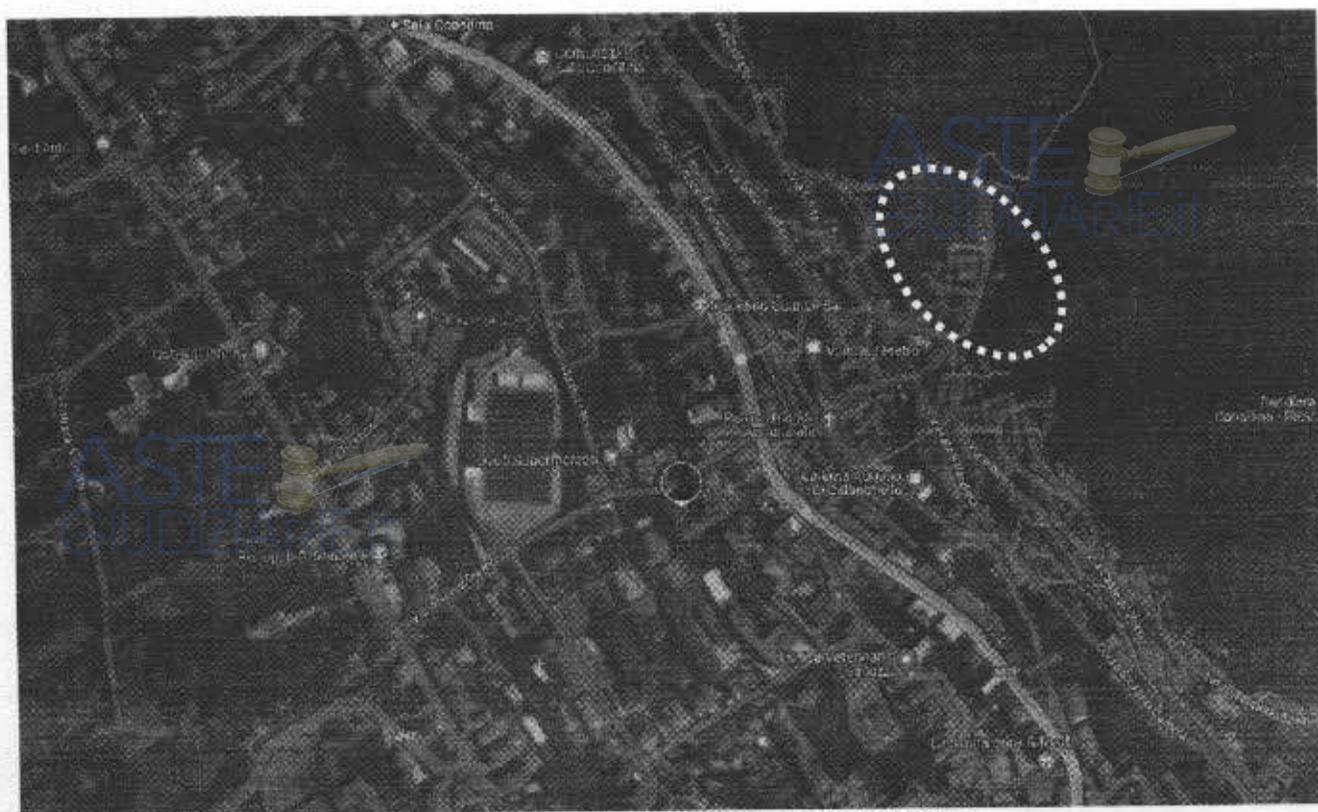
Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 95,90 e del fatto che il costo a mq, come detto è di **€ 350,00**, avremo un valore totale, di **€ 33.565,00 (diconsi EURO Trentatremilacinquecentosessantacinque/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato in cifra tonda di: **€ 33.500,00 (diconsi EURO Trentatremilacinquecento/00)**.

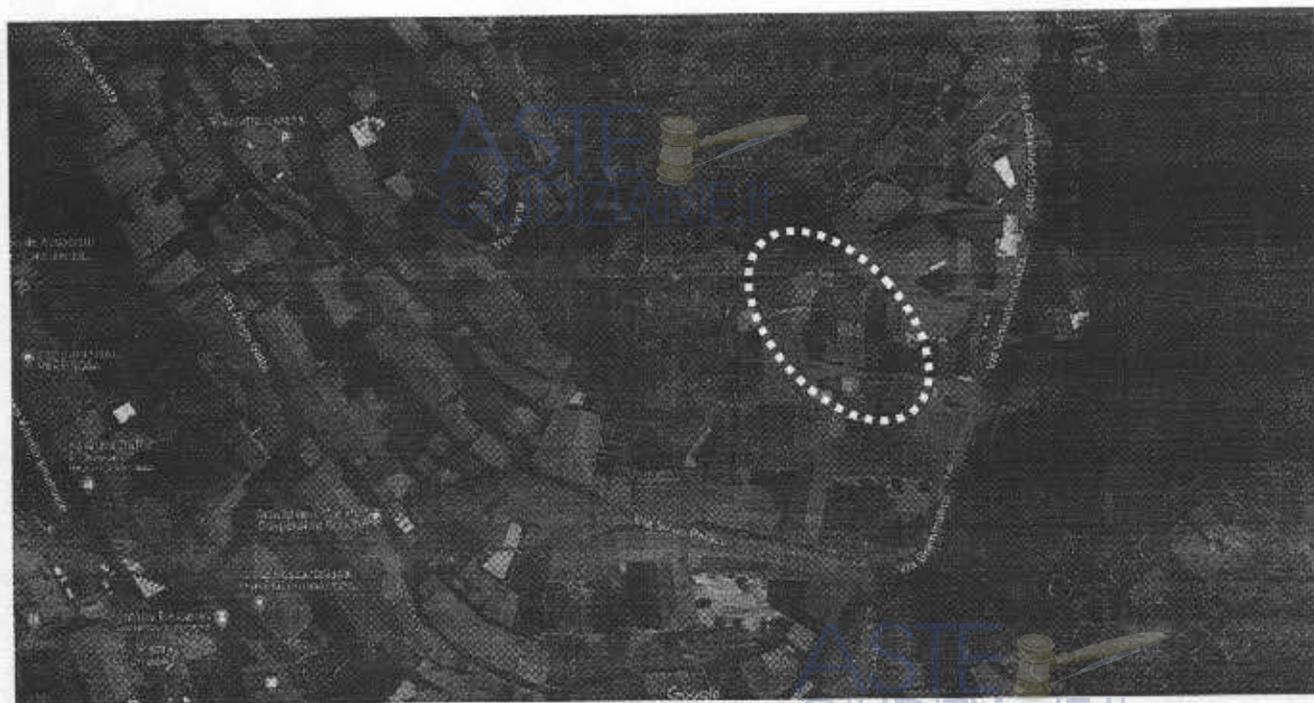
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

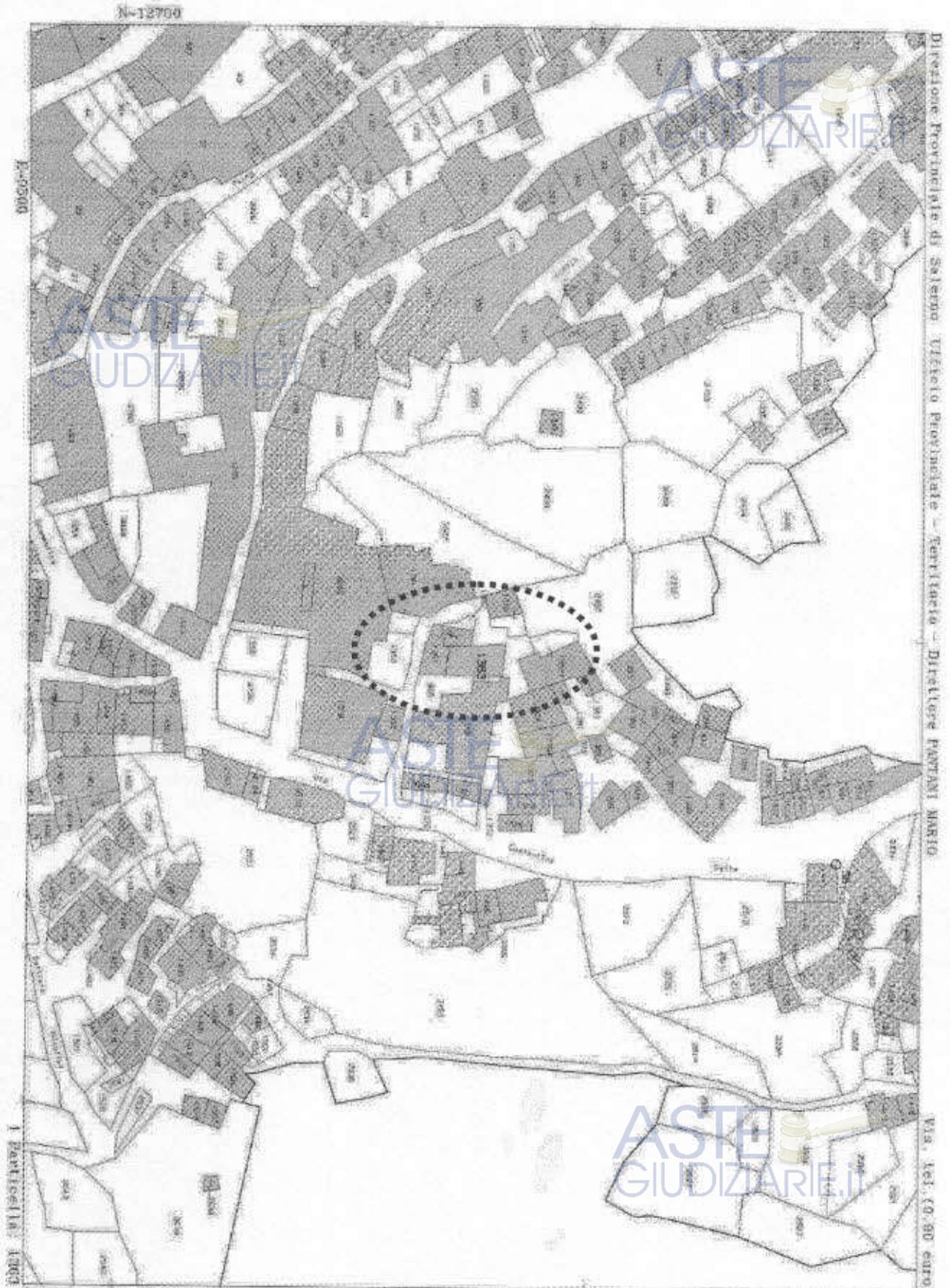


**Ortofoto con individuazione dell'abitato di Sala Consilina**



**Ortofoto con individuazione dell'immobile**





Comune: SALA CONSILIINA  
Foglio: 19 All. B  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartacea: 267.000 x 189.000 metri  
22-Feb-2021 11:17:36  
Prof. n. 1126492/2021

Data: 26/04/2023 - n. T394446 - Richiedente: Telematico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 D'asato Antonio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Salerno N. 4489

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Salerno

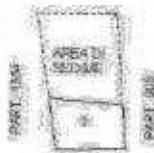


Comune di Sala Consilina	Protocollo n. SA0540823 del 03/11/2009
Sezione: Foglio: 46 Particella: 1363	Tipo Mappale n. 487306 del 19/10/2009
Dimostrazione grafica dei scalterni	Scala 1 : 500



**PIANO TERRA**

VICO COSTANTINO GATTA



VICO COSTANTINO GATTA

**PIANO PRIMO**

VICO COSTANTINO GATTA

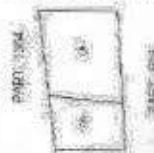


VICO COSTANTINO GATTA



**PIANO SECONDO**

VICO COSTANTINO GATTA



VICO COSTANTINO GATTA



Ultima abilitazione in atti

Data: 26/04/2023 - n. T394446 - Richiedente: Telematico

Totale valore: 1 - Prezzo di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2023 - Comune di SALA CONSILINA (NO) - Foglio 46 Particella 1363

Fine

Data: 26/04/2023 Ora: 20.01.53

Misura n. T394055 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informalizzati al 26/04/2023**

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Salerno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

**Dati della richiesta**  
 Comune di SALA CONSILINA (Codice: H683)  
 Provincia di SALERNO  
 Foglio: 46 Particella: 1363

**Catasto Terreni**

Area di enti urbani e promiscui dal 19/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) base us.	Deduz.	
1	46	1363		7	ENTE URBANO	00,75		
Note: Tipo Mensile del 19/10/2009 Partec. n. 840487306 in atti dal 19/10/2009 presentato il 19/10/2009 (n. 487306.12009)								

Municipi Fabbricati Corinati  
 Codice Comune H682 - Foglio 46 - Particella 1363

Area di enti urbani e promiscui dal 19/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) base us.	Deduz.	
1	46	1363		5	FABR. PROMIS.	00,75		
Note: Ingegn. micrometrico del 30/06/1973								

Visura telematica:

Trattati speciali: Esro 0.90

Segue

Data: 26/04/2023 Ora: 19:59:36  
 Misura n. T393761 Pag. 4

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023

**Agencia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Salerno  
 Ufficio Provinciale - Terzigno  
 Servizi Catastrali

Dati della richiesta  
 Comune di SALA CONSILINA (Codice: I4083)  
 Provincia di SALERNO  
 Foglio: 46 Particella: 1363 Sub.: 5

Catasto Fabbricati

**INTERESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Metro Zona	Class. Categoria	Consistenza	Superficie Calcolabile	Rendita		
1		46	1363	5		A/3	4,5 vani	Totale: 89 m <sup>2</sup> In base alle scoperte: 89 m <sup>2</sup>	Euro 371,85		Variazione dal 09/11/2015 - Incentivato in virtù dei dati di superficie
Indirizzo: VIA COSTANTINO GATTI n. 38C Piano 1° - 2° Destinazione: [REDACTED] Note: [REDACTED] Amministrativa: [REDACTED]											

Mappali Terreni Corrisposti  
 Codice Comune: I4083 - Foglio: 46 - Particella: 1363

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Metro Zona	Class. Categoria	Consistenza	Superficie Calcolabile	Rendita		
1		46	1363	5		A/3	4,5 vani		Euro 371,85		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 29/01/2007 in base a S.M.025164 n. 48 del 29/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2602 12/007)

Data: 26/04/2023 Ora: 19:59:36 pag. 2 Sgugue

Visura n. T393761 Pag. 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Salerno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

Indirizzo	VIA COSTANTINO GATTAN SNC Piano 1/1 - 2	Portale	Modello
Indirizzo	-classamento e vicenda, visibili		
Amministrazione			

Mappali Territori Correlati  
 Code e Comune 1163 - Foglio 46 - Particella 1363

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Case	Metri Quadri	Categoria	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		46	1363	5			A/3	1	4,5 vani	Euro 371,85	FUSIONE del 26/05/2006 Protoco n. SA0174423 in atti dal 26/05/2006 FUSIONE (n. 13855/2006)
Indirizzo	VIA COSTANTINO GATTAN SNC Piano 1/1 - 2				Portale			Modello			
Indirizzo	-classamento e vicenda, protoco: (d.m. 001/04)										
Amministrazione											

L'intestazione e alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 20/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome e Nome	Data di nascita		Descrizione	Data
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA CULTURA DUFFICIO del 20/09/2006 Pubblico, ufficiale di LIZIA 5 de POTENZA (P2) Repertorio n. 50379 - TRASCRIZIONE N.3090/02006 Valuta n. 32175/1/2006 - Protoco n. SA0349011 in atti dal 26/05/2006					

#### Situazione degli intestati dal 20/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome e Nome	Data di nascita		Descrizione	Data
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/09/2006	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/09/2006	

Data: 26/04/2023 Ora: 19:59:36  
 Visura n. T393761 Pag. 3

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Salerno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

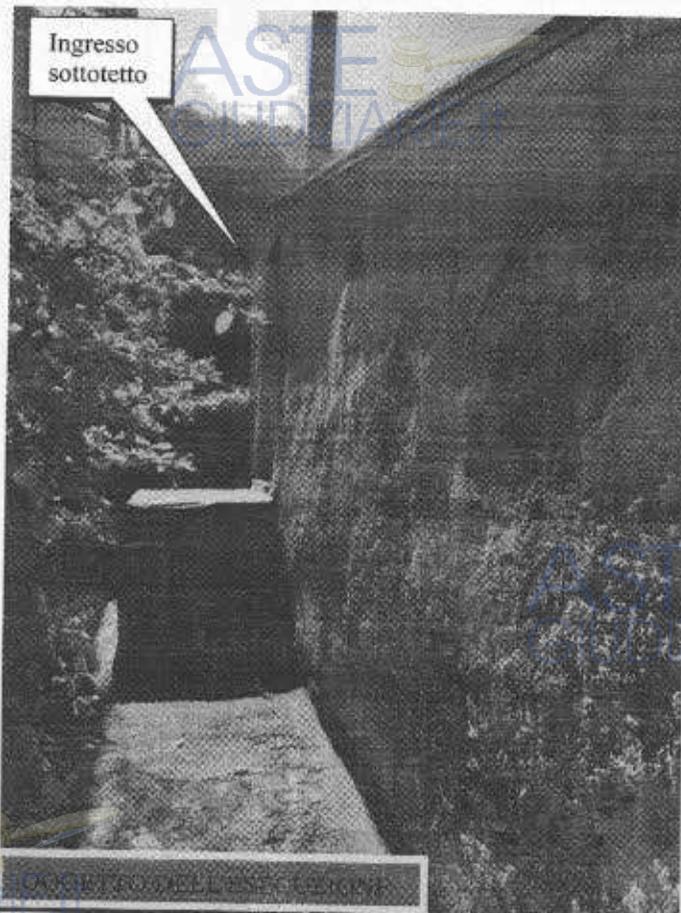
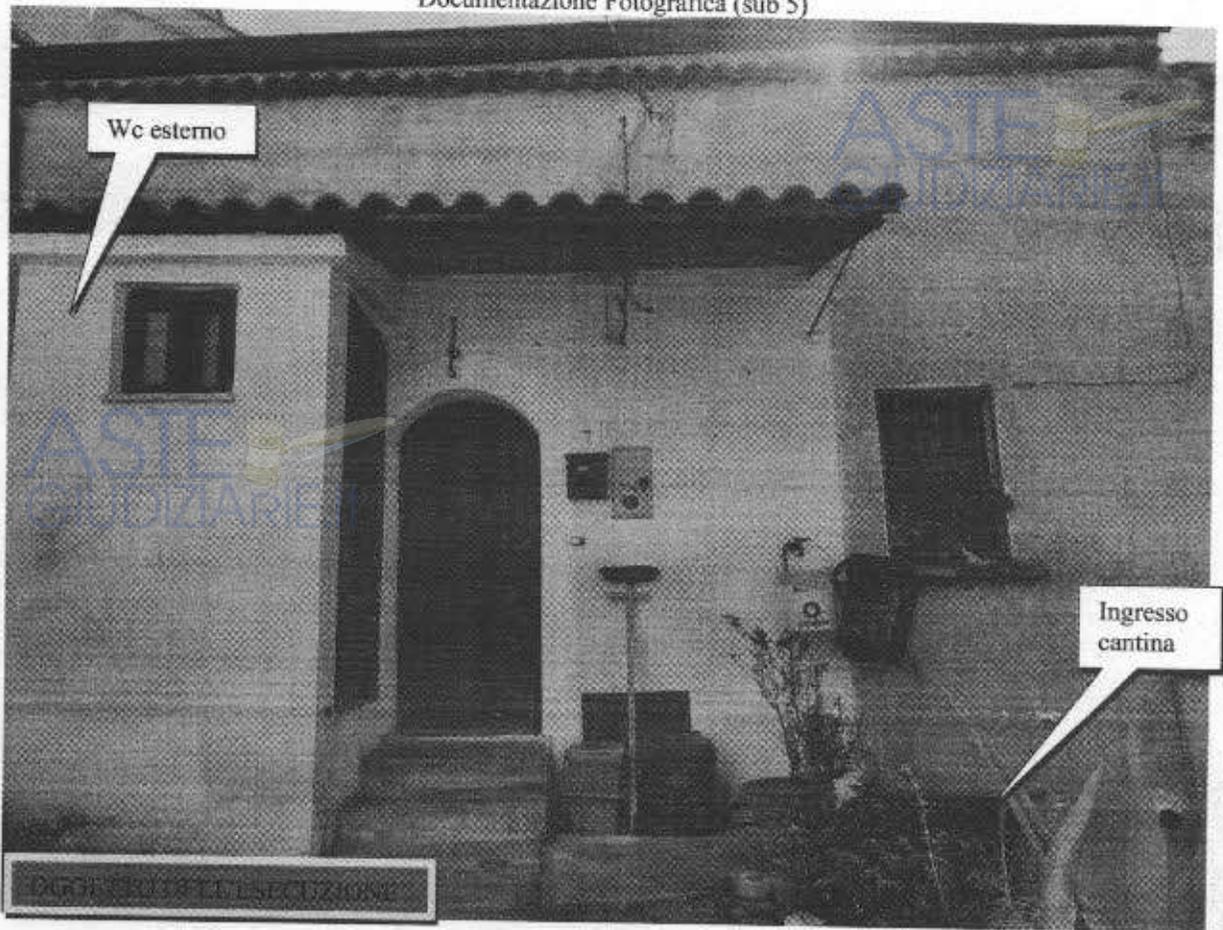
DATI DERIVANTI DA ABS del 26/09/2006 Pubblico ufficiale DILIZIA ANTONIO Suda POTENZA (PZ) Repertorio n. 38379 - COMPLEVENDITA (Passaggio tab. riveli. da esaminare) No la preferenza con Modulo Unico n. 310931/2006 Reperto Fl. di SALLERNO in ab. del 26/09/2006	
Situazione degli intestati dal 26/05/2006	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED]
2	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA FUSIONE del 26/05/2009 Pratica n. 5401/4423 in otti dal 26/05/2006 FUSIONE (n. 13835.12/10)	
	CODICE FISCALE
	[REDACTED]
	DIRITTI E ONERI REALI
	(3) Usufrutto: 1/6 - fino al 26/09/2006 fino al 26/09/2006

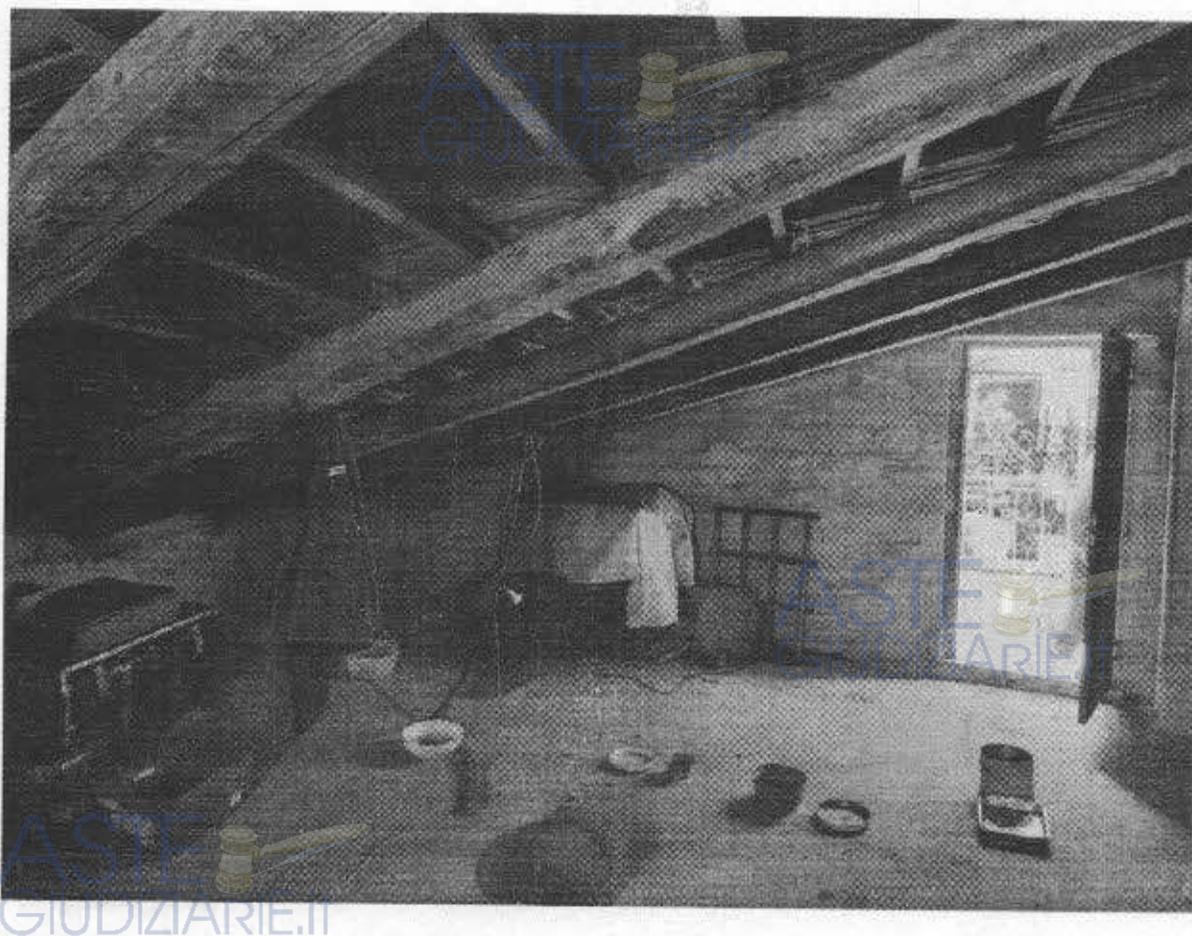
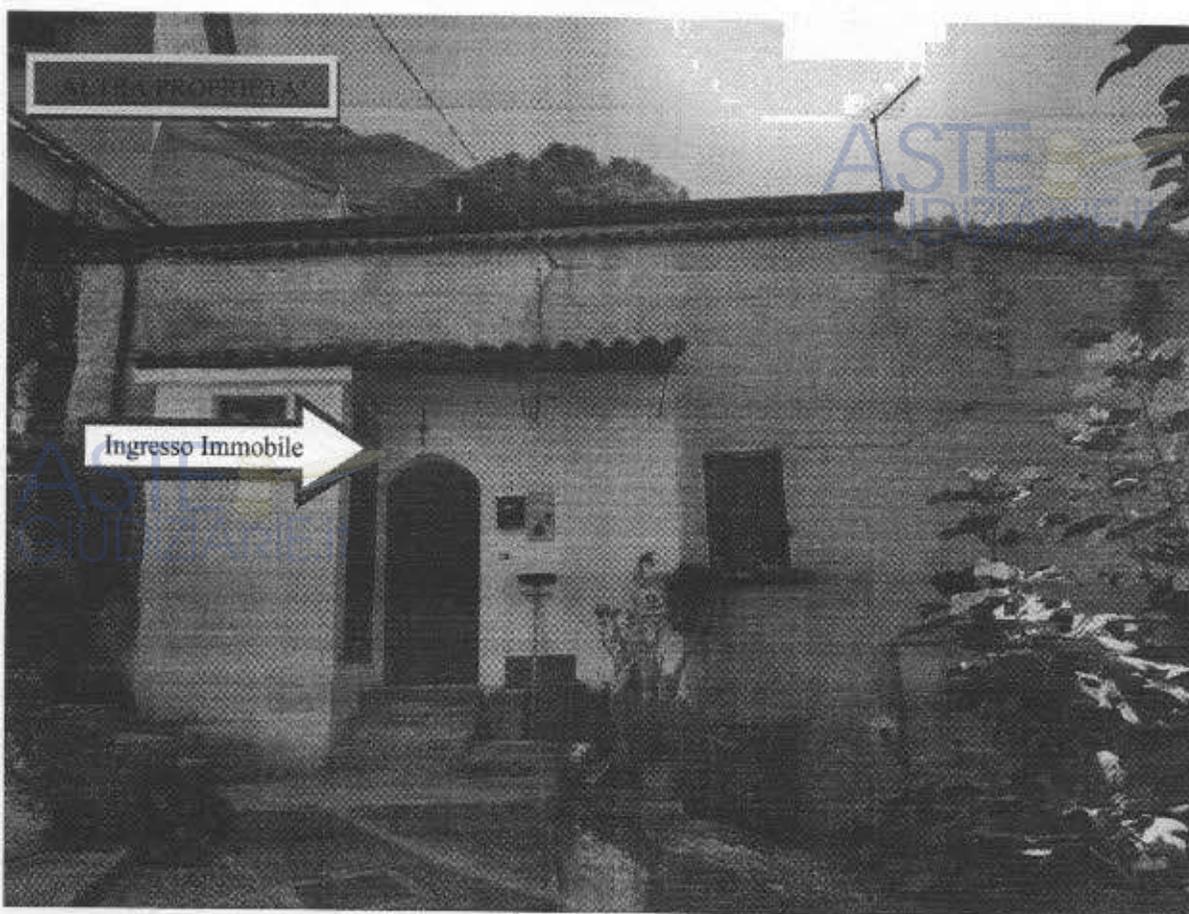
Per ulteriori informazioni si rinvia al visura catastale del rogito sui moduli soppressi, originali del precedente Foglio 46 Fattoria 1303 Subalbero 3, Foglio 46 Fattoria 1303 Subalbero 4.

- Visura telematica
- Tribunali speciali: Euro 3,90
- Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
- \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

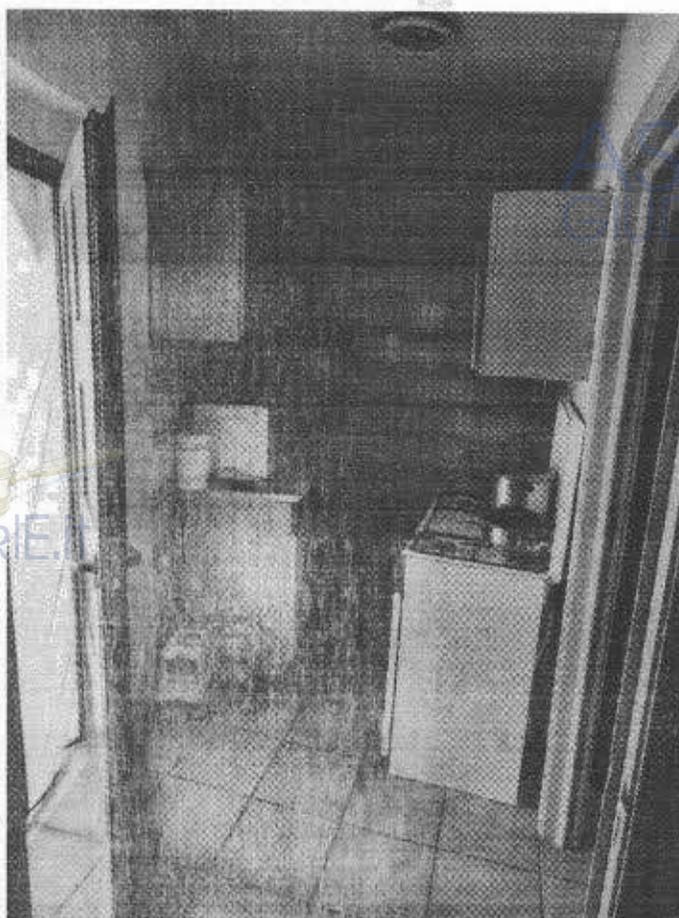


Documentazione Fotografica (sub 5)



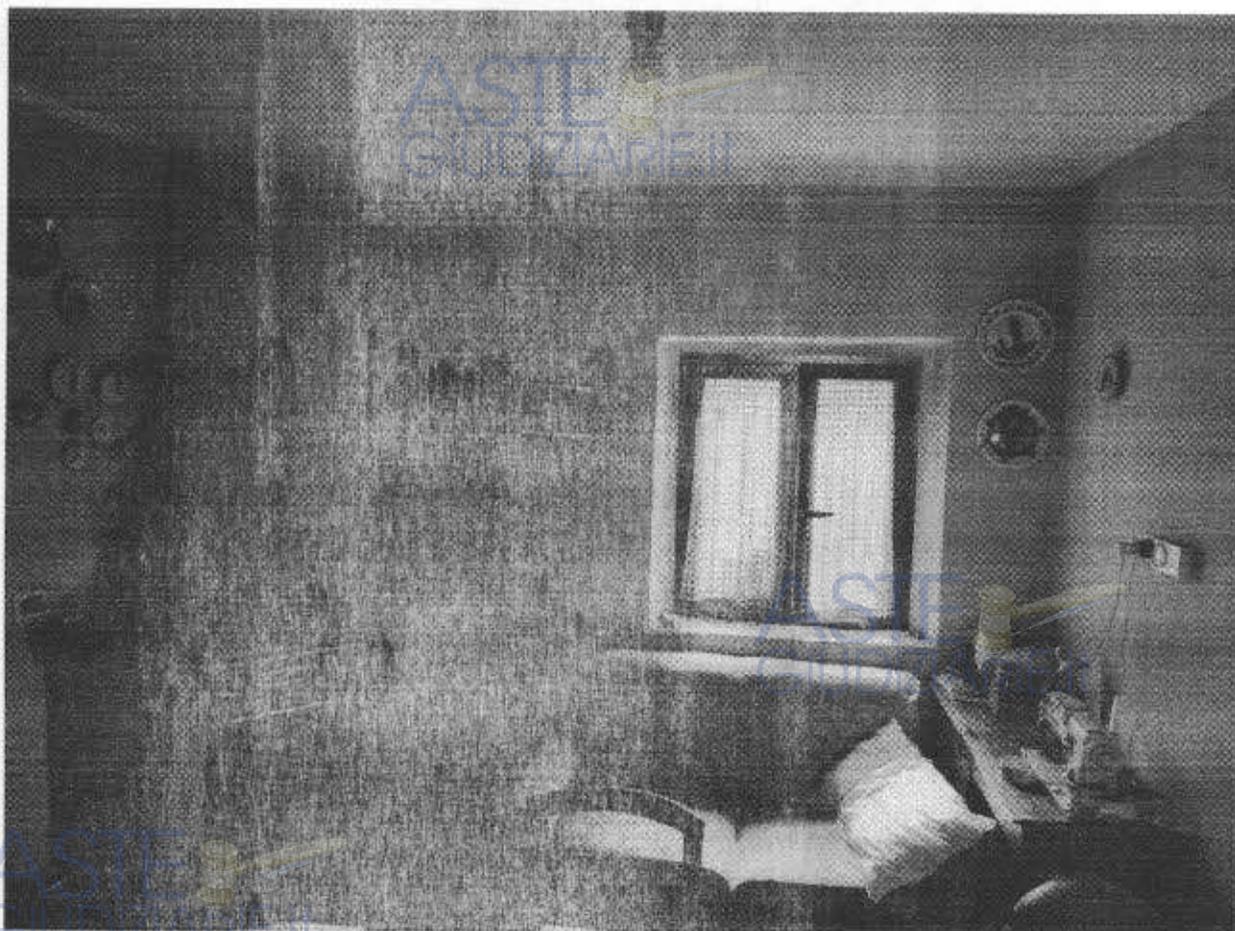






ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**RIEPILOGO:****Elenco Unità Immobiliari Stimate**


Lotto	tipologia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile (intero)	Valore Immobile quota pignorata	quota pignorata 1/I	Località
1	Immobile	46	1363	5	€ 33.500,00	€ 33.500,00	1/1	Sala C.na (SA)



		€ 33.500,00
Totale	€	33.500,00

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto. Rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione, delle parti e dei loro legali, per eventuali ulteriori delucidazioni e chiarimenti.



**Il C.T.U.**  
(Ing. Giuseppe Paternoster)






INDICE ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo;
- Certificati di matrimonio, residenza;
- Istanza di liquidazione, spese e fatture.





### VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2023, il giorno 20 del mese di luglio, alle ore 9:00, io sottoscritto Av. Nicola Sella nominato custode giudiziario e delegato alla vendita nella procedura esecutiva n° 7/2021 R.G.Es. del Tribunale di Lagonegro promossa da JULIET S.p.A. creditore procedente contro [REDACTED] con provvedimento del G.E. Dott.ssa GIULIANA SANTA SPOTTA del 16/11/2022 unitamente al C.T.U. nominato Av. PASCALIN G. mi sono recato in Sele Rinaldo (VI), alla via Corrado Garza per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato.

#### SVOLGIMENTO:

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

del debitore esecutato sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED] identificato a mezzo [REDACTED] rilasciata dal [REDACTED] il [REDACTED] quale delegato dal Sig. [REDACTED] nat. a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] alla Via [REDACTED] nonché

dall'Avv. [REDACTED] che lo assiste;

del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED] identificato a mezzo [REDACTED] n. [REDACTED] rilasciat. da [REDACTED] il [REDACTED] nonché dell'Avv. [REDACTED] che lo assiste;

Ho reso nuovamente edotto l'esecutato dei poteri e delle funzioni conferitimi

Inoltre,

- che è ancora possibile evitare la vendita;





- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro (orario di ufficio dal lunedì al venerdì ore 10.00/14.00), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

#### **I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.**

Ho, quindi, richiesto all'esecutato chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel

possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da

1) [REDACTED]

possesso e/o detenzione dal [REDACTED] sig. [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

2





residente in ..... alla Via.....  
 recapito telefonico n. .... in forza di contratto di  
 ..... redatto in data .....  
 registrato a ..... con scadenza al .....  
 possesso e/o detenzione del ..... sig. ....  
 nato a ..... il .....  
 residente in ..... alla Via.....  
 recapito telefonico n. .... il quale non esibisce alcun  
 contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho reso edotto l'occupante *sine titolo* del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

## II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto all'esecutato se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

*Il immobile esente da manutenzione  
 relativamente alle coperture, uscite  
 alle pavimentazioni*

Ho ammonito l'esecutato sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato, unitamente al C.T.U. per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare:




 ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

α Piano - SEMINTEGRATO A' PRESENTA IN NON BUONO STATO  
 Piano - RIALZATO A' PRESENTA CON IMPULSIONI  
 MURALE

Ho, all'uopo, provveduto a scattare delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate, rendendo edotto il debitore esecutato che dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

### III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.

Ho, altresì, informato l'esecutato che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la Sua disponibilità ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di

MARTEDI - GIOVEDI - ORA 14:00 - 17:00

A partire dal mese di Settembre, data di prima pubblicazione sui giornali della pubblicità dell'incanto, le visite verranno, invece effettuate con le seguenti modalità:

Rimane onere dell'esecutato telefonare al custode entro le ore 19.00 del giorno antecedente quello prefissato per la visita, per conoscere se il custode abbia o meno fissato delle visite.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato che dalla pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, provvederò ad affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode, ritenendo responsabile


 ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



esso debitore esecutato nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho invitato, pertanto, l'esecutato alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il sig. [redacted] spontaneamente dichiara:

questo è l'unico immobile che possiedo, senza altre alternative di locazione, con un altro luogo dove vivere.

Essendo le ore 10:00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di n° 5 pagine, oltre a n. [redacted] allegati ugualmente sottoscritti dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Il [redacted] il 20/07/2023

[redacted signature]

Il debitore esecutato

Il professionista delegato alla vendita e custodia

[redacted signature]

e.t.v. [signature]

Sono presenti gli Agenti della Polizia Locale di Sala Consilina (CS).

1) LGT. [redacted] 2) AG. [redacted], le quali

sono intervenute all'accesso. Sala Consilina (CS), 20/07/2023.

[signature] Loc. [redacted]



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



COMUNE DI

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**SALA CONSILINA**  
(Provincia di SALERNO)  
**ESTRATTO PER RIASSUNTO**

DELL'ATTO DI MATRIMONIO n.27 p.II s.B anno 2004

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che

il giorno [redacted] alle ore [redacted] e minuti zero  
hanno contratto matrimonio in [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
(atto n.131 p.I s.A anno 1975) residente in [redacted]

e  
[redacted] nota a [redacted] il [redacted]  
(atto n.452 p.I s.A anno 1972) residente in [redacted]

Annotazioni: Con provvedimento del Tribunale di [redacted] in data [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Esente da bollo ai sensi art. 7 c.5, legge 29/12/1990, n. 405

SALA CONSILINA, il 28-04-2023

L'Ufficiale di Stato Civile  
(SPINELLI PIETRO)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**COMUNE DI SALA CONSILINA**  
Provincia di Salerno

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

CAP 84036 - Via Giuseppe Mezzacapo, 44  
TEL.0975-525211 FAX.0975-525268

Certif. n.1152/2023

**CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA**  
(mutazioni anagrafiche dell'abitazione)

**L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**

Esaminata l'anagrafe comunale ai sensi degli artt. 33 e 35 del regolamento anagrafico

**CERTIFICA che**

nato [redacted] 5 - Atto N. 131 P. 1 S. A Anno 1975 Iscr. [redacted]  
alla data del [redacted] ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:  
attualmente RESIDENTE in [redacted]  
dal 29-07-2021 residente in Via [redacted] (Variazione Toponomastica Comunale)  
dal 22-02-2011 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente [redacted] ar  
In [redacted] (SA)  
dal 25-11-2008 cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Emigrazione a [redacted]  
(SA)  
dal 08-02-1975 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in Via [redacted] A

SALA CONSILINA , li 26-04-2023

**l'Ufficiale di Anagrafe**

Pietro Spinelli  
Firma autografa omessa ai  
sensi dell'art.3 del  
D.Leg.n.39/1993

NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI - art.18,c 1,DPR 115/2002

Diritti di Segreteria E. 0,26

Totale E. 0,26

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio e norme dell'art.41, comma 1,D.P.R. 445/2000.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L.183/2011).





**COMUNE DI SALA CONSILINA**  
Provincia di Salerno



CAP 84036 - Via Giuseppe Mezzacapo, 44  
TEL.0975-525211 FAX.0975-525268

Certif. n.1153/2023

**CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA**  
(mutazioni anagrafiche dell'abitazione)

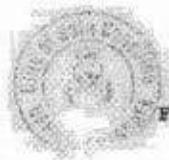
**L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**

Esaminata l'anagrafe comunale ai sensi degli artt. 33 e 35 del regolamento anagrafico

**CERTIFICA che**

nata [redacted]  
alla data del [redacted] ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:  
attualmente E [redacted] [redacted] [redacted]  
da [redacted] cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Emigrazione [redacted]  
dal [redacted] iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in [redacted] [redacted]  
[redacted]

SALA CONSILINA, li 28-04-2023



**l'Ufficiale di Anagrafe**

**Pietro Spinelli**  
Firma autografa omessa ai  
sensi dell'art.3 del  
D.Leg.n.39/1993

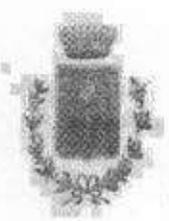
**NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI - art.18,c 1,DPR 115/2002**

Diritti di segreteria E. 0,26  
Totale E. 0,26



Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio a norma dell'art.41, comma 3, D.P.R. 445/2000.  
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L.183/2011).





# COMUNE DI SASSANO

Provincia di Salerno

## ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art. 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

L'Ufficiale di Stato Civile

Dai registro degli Atti di Matrimonio:

del comune di SASSANO al N. 13 P. 2 S. A anno 2004 risulta che

il giorno [redacted] mese di [redacted] dell'anno [redacted]

hanno contratto matrimonio in [redacted]

nato a [redacted]  
Att. [redacted]

Atto N. 452 P. 1 S. A

Annotazione di separazione personale fra coniugi:

Sassano, 12/07/2013

SASSANO, 27 aprile 2023

L'Ufficiale di Stato Civile  
Di [redacted] Alessandro

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011





# COMUNE DI SASSANO

Provincia di Salerno

N. 700

## CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

Nato a [redacted]  
Atto N.131 P.1 S.A Anno 19[redacted]

Iscritto in APR il 25/11/2008 per IMMIGRAZIONE da SALA CONSILINA (SA) pratica numero 85  
Cancellato da APR il 22/02/2011 per EMIGRAZIONE a SALA CONSILINA (SA) pratica numero 8

Si rinnova in esenzione del bollo ai sensi dell' art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E.

Diritti di segreteria € 0,26

SASSANO, 27 aprile 2023.



L'Ufficiale d'Anagrafe  
[Signature]

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 193/2011.



**COMUNE DI SASSANO**  
*Provincia di Salerno*

N. 699

**CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO**

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di

Nata

Iscritta in APR il

R

no 85

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art.18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Dritti di segreteria € 0,26

SASSANO, 27 aprile 2023



L'Ufficiale d'Anagrafe  
DI GRUCCI Alessandro

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2014