

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
attuale G.E. Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio

**E.I. n. R.G.E. 206/2023**

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.**

(udienza fissazione modalità di vendita: 09/07/2024)

 **CREDITORE:**

 **DEBITORE:**

 **CUSTODE:**  
**Dott.ssa EULALIA TASCA**

**LUGLIO 2024**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**  
**Arch. MANCUSO STELLA**

*Arch. Stella Mancuso*

**SOMMARIO**

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| SOMMARIO                                  | 2  |
| CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 32/2024) | 4  |
| RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.              | 6  |
| QUESITI 1-2-3                             | 6  |
| QUESITO 4                                 | 7  |
| QUESITO 5                                 | 7  |
| QUESITO 6                                 | 7  |
| QUESITO 7                                 | 7  |
| QUESITO 8                                 | 8  |
| QUESITO 9                                 | 8  |
| QUESITO 10                                | 8  |
| QUESITO 11                                | 8  |
| QUESITO 12                                | 9  |
| QUESITO 13                                | 9  |
| QUESITO 14                                | 10 |
| QUESITO 15                                | 10 |
| QUESITO 16                                | 10 |
| QUESITO 17                                | 11 |
| QUESITO 18                                | 11 |
| QUESITO 19                                | 11 |
| QUESITI 1-2-3                             | 12 |
| QUESITO 4                                 | 16 |
| QUESITO 5                                 | 45 |
| QUESITO 6                                 | 47 |
| QUESITO 7                                 | 48 |
| QUESITO 8                                 | 49 |
| QUESITO 9                                 | 50 |
| QUESITO 10                                | 51 |
| QUESITO 11                                | 52 |
| QUESITO 12                                | 54 |
| QUESITO 13                                | 55 |

*Arch.Stella Mancuso*

QUESITO 14

57

QUESITO 15

61

QUESITO 16

62

QUESITO 17

69

QUESITO 18

70

QUESITO 19

71

CONGEDO C.T.U.

72

*Arch.Stella Mancuso*

**CONFIGURAZIONE LOTTI (E.I. 206/2023)**

I cespiti oggetto di pignoramento sono stati configurati dalla sottoscritta CTU in due LOTTI di seguito sinteticamente illustrati:

**LOTTO 1**

**LOTTO 1** (BENE “A” in Certificazione Notarile Sostitutiva): QUOTA 1/1 di **garage/cantina** ubicato in **Frazione Puglietta** del **Comune di Campagna** /alla **Via Molignano civ. 12**, l’immobile risulta censito al Catasto Urbano con i seguenti estremi:

Dati catastali attuali:

- **LOTTO 1**: N.C.E.U Campagna Foglio 63, part. 477, cat C/6 (Rimesse ed autorimesse), classe 6, consistenza catastale: 59mq, Rendita: Euro 73,13.

Il LOTTO 1 consiste di posto auto protetto da tettoia e saracinesca, spazio deposito, wc di servizio e vano cantina adibito a servizio di torchiatura per produzione vinicola. Detta unità immobiliare è provvista di impianto elettrico ed idrico ma con utenze da separare poiché attualmente connesse ad altra unità immobiliare non eseguita. All’interno sono presenti beni di proprietà del debitore da traslocare e potrebbero residuare taluni materiali di risulta.

**LOTTO 1**

VALORE A BASE D’ASTA ITNERO LOTTO 1:

**Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 15.000,00€**

(diconsi euro quindicimila/00 cent. di euro)

**LOTTO 2**

**LOTTO 2** (BENE “B” in Certificazione Notarile Sostitutiva): QUOTA 1/2 di **Abitazione in contesto comune** ubicata in **Contrada Bisigliano** del **Comune di Colliano**, l’immobile risulta censito al Catasto Urbano con i seguenti estremi:

Dati catastali attuali:

Arch.Stella Mancuso

- **LOTTO 2:** *N.C.E.U Colliano Foglio 32, part. 593, sub.2 cat A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, piano terra, consistenza catastale: 6,5 vani, Rendita: Euro 503,55.*

Il **LOTTO 2** consiste di un'abitazione con corte esclusiva recintata accessibile da viale comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate ed in assenza di condominio. L'abitazione su un unico livello con copertura a falde inclinate si articola in: ingresso di fatto utilizzato a lavanderia, soggiorno/pranzo con lavanderia e superiore soppalco raggiungibile con scala a chiocciola, vano letto matrimoniale con wc in camera, cucina con ripostiglio/dispensa ed altro wc con antibagno. Il tutto per una superficie utile di 76,52mq

**LOTTO 2.****VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO 2:****Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 60.000,00€***(diconsi euro sessantamila/00 cent. di euro)***VALORE A QUOTA 1/2 PIGNORATA SUL LOTTO 2:****Valore quota 1/2 pignorata su LOTTO 2: 30.000,00€***(diconsi euro trentamila/00 cent. di euro)***Note su configurazione Lotti:**

La sottoscritta CTU ha configurato il compendio pignorato in due LOTTI distinti, afferendo i due cespiti a due località e contesti pignorati tra loro diverse e notevolmente distanti, ed ha associato il **LOTTO 1 al BENE "A"** ed il **LOTTO 2 al BENE "B"** come descritto in Certificazione Notarile Sostitutiva nel cui merito ci si addentrerà nei quesiti iniziali successivamente esposti.

*Arch.Stella Mancuso*

**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.****PROCEDURA ESECUTIVA N. 206/2023**

Il sottoscritto C.T.U. **Arch. Stella Mancuso**,

**AVENDO RICEVUTO**

in data **30/01/2024** nomina di **Consulente Tecnico di ufficio**, dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Enza Faracchio, relativamente al Procedimento di cui all'oggetto, ed avendo prestato Giuramento e conferimento incarico in data **30/01/2024**

**RIFERISCE,**

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E, come di seguito riportati.

**QUESITI 1-2-3**

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*
2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.*
3. *“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la*

**Arch. Stella Mancuso**

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.”

**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.”

**QUESITO 5**

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

**QUESITO 6**

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

**QUESITO 7**

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

**Arch.Stella Mancuso**

se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

**QUESITO 8**

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

**QUESITO 9**

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

**QUESITO 10**

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

**QUESITO 11**

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.),

Arch. Stella Mancuso

*indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”*

**QUESITO 12**

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

**QUESITO 13**

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

**Arch.Stella Mancuso**

**QUESITO 14**

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

**QUESITO 15**

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

**QUESITO 16**

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

***Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di***

Arch.Stella Mancuso

*provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.*

**QUESITO 17**

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

**QUESITO 18**

*“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.”*

**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.”*

**Seguono risposte ai quesiti del mandato →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”*

L’analisi della Certificazione Notarile agli Atti del Procedimento per Notaio Maria Landolfo del 30/10/2023, riporta i riferimenti sia dei Titoli di proprietà dei **Beni “A” LOTTO 1 LOCALE GARAGE** e **“B” LOTTO 2 ABITAZIONE** precisando la quota 1/1 ed il carattere personale del Bene **A) LOTTO 1** ed invece la quota 1/2 del **Bene B) LOTTO 2 ABITAZIONE** in quanto rientrante nel Regime di comunione dei beni con la Coniuge regolarmente avvisata ex art.599 C.P.C., e che acquistava i suoli di sedime dell’abitazione ex part.ile 42 e 43 dichiarandosi in regime di comunione legale dei beni con Atti per Notaio Salvati del 1993 e del 1995.

Altresì la Certificazione Notarile riporta gli estremi della **nota di trascrizione del Pignoramento** del 24/10/2023 R.G. 43667 ed R.P. 35161 in favore dell’attuale procedente e contro il solo nato a Campagna il

*Arch.Stella Mancuso*

14/05/1957 (solo in un Atto come 14/12/1957) C.F. MSCTMS57E14B492D sul Bene “A” LOTTO 1 per quota 1/1 e sul Bene “B” LOTTO 2 su quota 1/2 ( Cfr Gruppo Allegati 6) .

Il Pignoramento poggia sull’Ipoteca Giudiziale del 2018 (derivante dal Decreto Ingiuntivo del 2016) alla base del Titolo Esecutivo con i seguenti estremi:

- nota di iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 28/11/2018 R.G. 45691 ed R.P. 5704

sul Bene “A” LOTTO 1 per quota 1/1 e sul Bene “B” LOTTO 2 su quota 1/2 .

Il CTU ha scrupolosamente estratto *Visure ipotecarie* ( Cfr Gruppo Allegati 6), ha reperito *Titoli di Proprietà* ( Cfr Gruppo Allegati 3) *ed ha estratto visure catastali* ( Cfr Gruppo Allegati 5), verificando le seguenti circostanze:

- La **non titolarità del Bene A) LOTTO 1 GARAGE,**

L’Atto di donazione (non riportato in Certificazione Notarile perché non compare nelle Visure Ipotecarie per Soggetto ma recepito in Visure Catastali) del 30/01/2013 Rep. 126 e Racc.98 per Notaio De Stefano Rubina, è stato regolarmente registrato ad Eboli in data 27/02/2013 al n°1308, e trattandosi di doppia donazione (verso moglie e figlia) è stato soggetto a doppia trascrizione datata 28/02/2013 ai numeri R.G. 8081/8082 ed R.P. 6663/6664. La discrasia in Certificazione Notarile è verosimilmente ascrivibile a mancata estrazione da parte del Notaio Certificatore di visure storica catastale del BENE “A” Garage/deposito, nonché all’assenza dell’Atto per Notaio De Stefano del 2013 in elenchi formalità, mancanza quest’ultima associabile al doppio nome del Debitore TOMMASO/TOMMASINO, e alla discrasia sul mese di nascita, indicato in Atto 2013 come dicembre 1957 anziché maggio 1957. In ogni modo la sottoscritta CTU ha diligentemente reperito e posto all’attenzione del Ruolo Esecutivo l’Atto del quale si allega copia e del quale ha

Arch.Stella Mancuso

anche chiesto al Notaio Rogante di indicare gli estremi di registrazione e trascrizione, per effetto dei quali è stata data pubblicità all'atto che salvo diverso avviso di Custodia o Ill.ma Cattedra Giudiziaria, potrebbe costituire opponibilità al prosieguo dell'iter esecutivo sul **BENE "A" LOTTO 1.**

Si segnala inoltre quanto segue:

**Tuttavia, con Atto del 30/01/2013, fu rogata successiva stipula di convenzione circa la separazione dei beni stando al Notaio Rubina De Stefano ed al suo Rogito del 30/01/2013 Rep. 128, che però non influirebbe sul regime di comunione legale pregresso**, stando disamina CTU dell'Atto, e fermo restando ogni parere di Custodia e Cattedra Giudiziaria.

Poiché nemmeno tale Rogito non è contenuto in Certificazione Notarile Sostitutiva, ed all'epoca della stipula era ancora in corso di registrazione ed annotamento, sarebbe opportuno integrare tale Certificazione per valutare l'aggregabilità o meno LOTTO 2 BENE "B" ABITAZIONE in Colliano che, lo ricordiamo, fu acquistato dalla  
sembrerebbe possa essere aggredito da una preliminare  
disamina del CTU.

**Tali aspetti possono, ovviamente, solo essere segnalati dalla sottoscritta CTU demandando ogni valutazione all'esito del Dibattimento in Udienza dello 09/07/2024, in quanto occorrerà, con riferimento al LOTTO1 considerare l'effettiva epoca di instaurazione delle ragioni di**

*Arch.Stella Mancuso*

**credito, se formale con Decreto ingiuntivo 2016 o Ipoteca Giudiziale 2018, o sostanziale, e dunque risalente anche ad anni precedenti** e valutare all'esito del dibattimento, l'esistenza o meno di motivi ostativi al prosieguo dell'iter esecutivo sul LOTTO 2 BENE "B" Abitazione in Colliano legati al regime patrimoniale.

E' chiaro che **ogni determinazione sul prosieguo o meno del Procedimento Esecutivo sul GARAGE BENE "A" LOTTO 1 in Campagna, è ugualmente demandata all'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, che dovrà considerare anche la circostanza secondo cui l'Atto di Donazione 2013 è stato regolarmente registrato e trascritto, e risulta antecedente al 2018 in cui fu trascritta l'Ipoteca Giudiziale alla base del Titolo Esecutivo, come pure si dovranno valutare il grado di parentela stretta tra i contraenti e se le ragioni del credito risalgono ancora ad anni precedenti il Decreto Ingiuntivo del 2016.**

Ovviamente, nelle more di celebrazione formale dell'Udienza G.E., trattandosi comunque di Donazione paterna tra consanguinei, la sottoscritta CTU per dovere di Mandato ha comunque periziato entrambi i BENI "A" e "B" LOTTI 1 e 2 descritti al successivo quesito.

*Segue quesito 4 (illustrativo) →*

*Arch.Stella Mancuso*

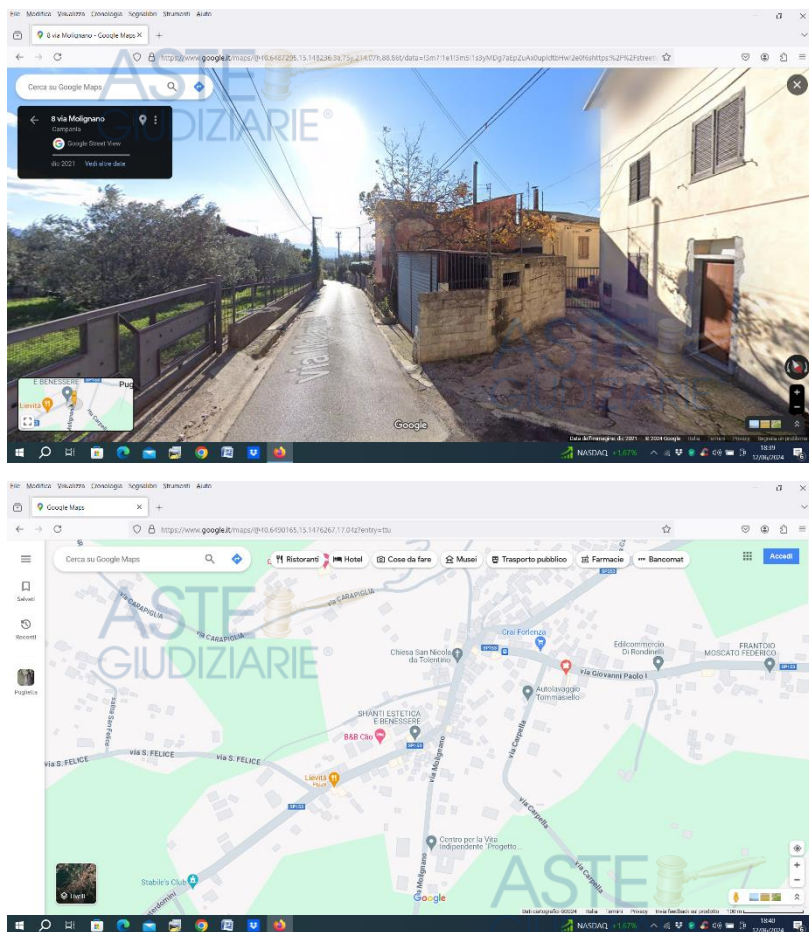
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**QUESITO 4**

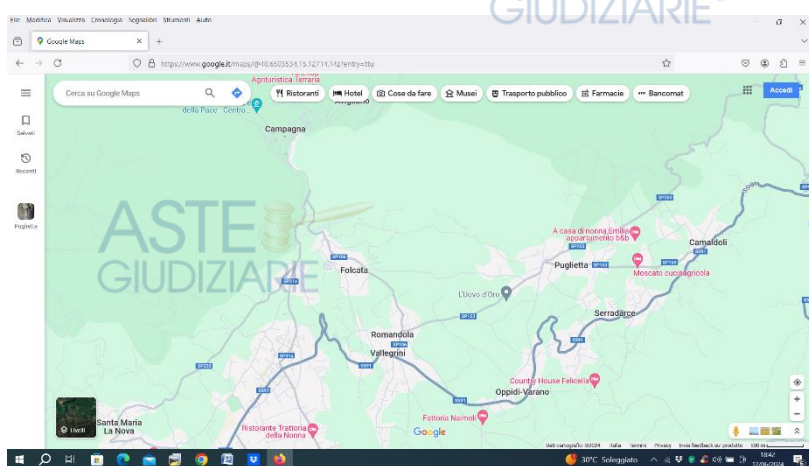
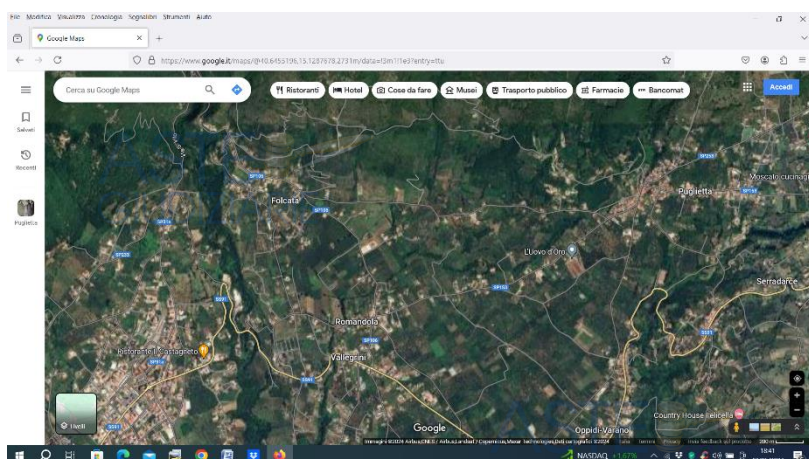
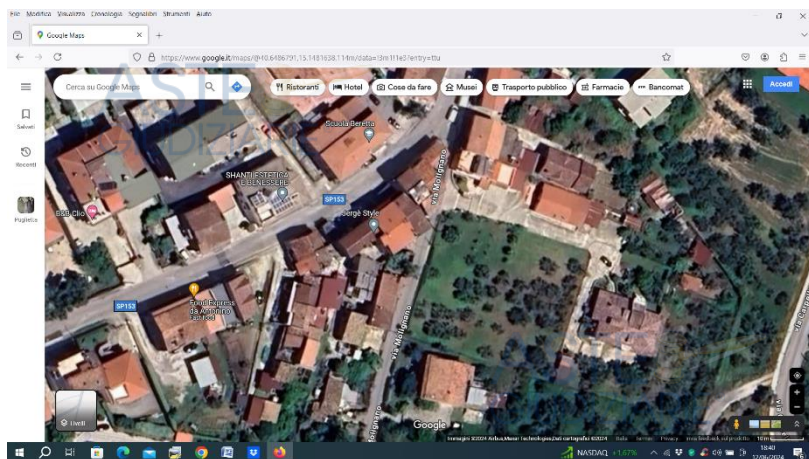
*“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti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

**DESCRIZIONE BENE “A” LOTTO 1 – GARAGE/DEPOSITO IN CAMPAGNA**  
**ORTOFOTO E TOPONOMASTICA**

**Arch. Stella Mancuso**

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

*Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**FOTO CONTESTO ED ESTERNI DEL LOTTO 1 - BENE "A"**



*Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Arch.Stella Mancuso

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti del **LOTTO 1**

Il cespite oggetto di pignoramento consiste in un garage/deposito cantina ubicato al piano terra in Frazione Puglietta – Varano

### **LOTTO 1**

**LOTTO 1** (BENE “A” in Certificazione Notarile Sostitutiva): QUOTA 1/1 di **garage/cantina** ubicato in **Frazione Puglietta** del Comune di Campagna /alla Via Molignano civ. 12, l’immobile risulta censito al Catasto Urbano con i seguenti estremi:

Dati catastali attuali:

- **LOTTO 1**: N.C.E.U Campagna Foglio 63, part. 477, cat C/6 (Rimesse ed autorimesse), classe 6, consistenza catastale: 59mq, Rendita: Euro 73,13.

Arch.Stella Mancuso

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

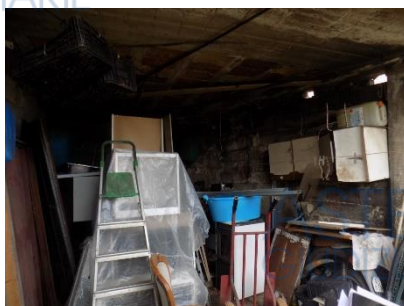
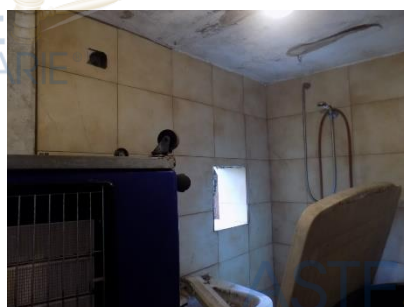
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Il **LOTTO 1** consiste di posto auto protetto da tettoia e saracinesca, spazio deposito, wc di servizio e vano cantina adibito a servizio di torchiatura per produzione vinicola. Detta unità immobiliare è provvista di impianto elettrico ed idrico ma con utenze da separare poiché attualmente connesse ad altra unità immobiliare non eseguita. All'interno sono presenti beni di proprietà del debitore da traslocare e potrebbero residuare taluni materiali di risulta.

**FOTO INTERNI GARAGE/DEPOSITO LOTTO 1 - BENE "A"***Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

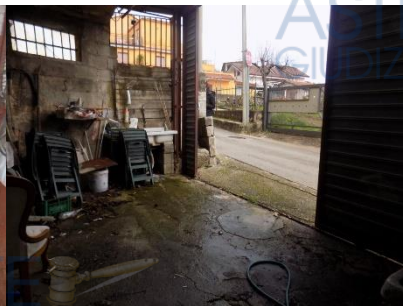
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Arch. Stella Mancuso

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Arch.Stella Mancuso

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**PLANIMERIA CATASTALE LOTTO 1 - BENE "A"**

Data: 04/03/2024 - n. T388231 - Richiedente: MNCSLL8SR41F912H

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

Dichiarazione protocollo n. SA0151629 del 10/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campagna

Stradella Vicinale Puglietta-varano

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 63

Particella: 477

Subalterno:

Compilata da:

Perruso Liberato

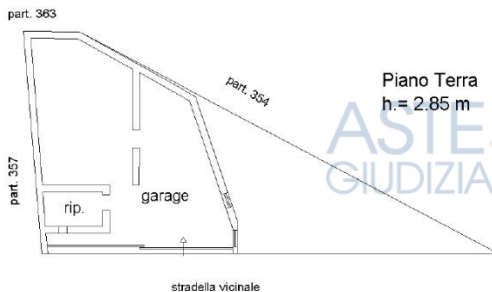
Isoritto all'albo:

Geometri

Prov. Salerno

N. 2312

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra  
h. = 2.85 m

Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2024 - n. T388231 - Richiedente: MNCSLL8SR41F912H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2024 - Comune di CAMPAGNA(B492) -< Foglio 63 - Particella 477 - Subalterno >  
VIA MOLIGNANO n. SN Piano T

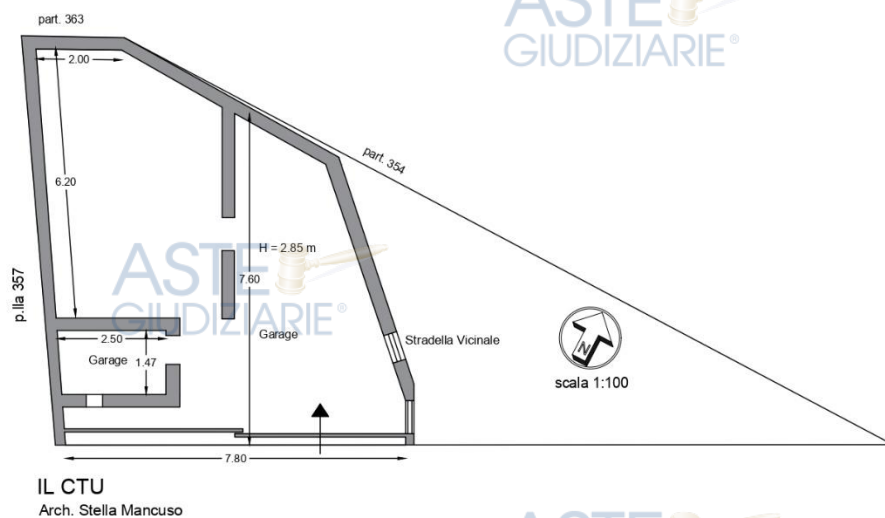
Arch. Stella Mancuso

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**PLANIMERIA DIGITALIZZATA LOTTO 1 - BENE "A"**

Tribunale di Salerno  
E.I. 206/2023 G.E. Ill.ma Enza Faracchio  
NCEU Campagna - Fl. 63 part. 477  
Piano Terra  
Planimetria allo STATO DI FATTO



I dati catastali del LOTTO 1 coincidono con i dati riportati in Atto di Pignoramento e nota di trascrizione e sul LOTTO 1 non insistono altri pignoramenti ne altre procedure all'infuori della presente E.I.206/2023.

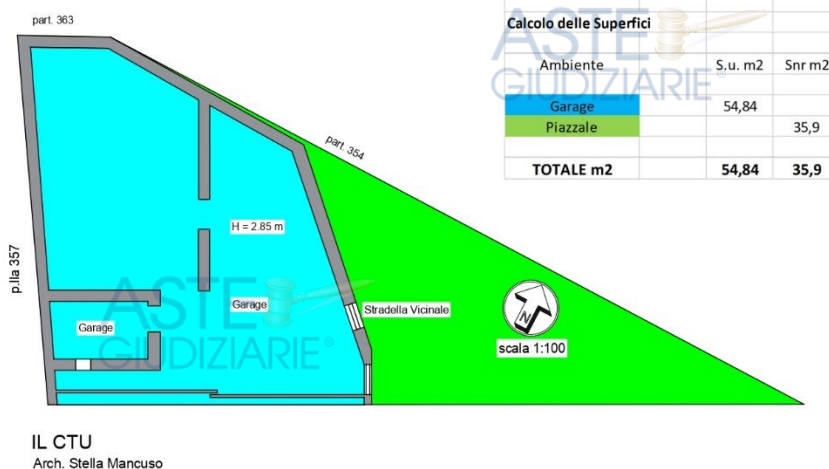
*Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**CALCOLO DELLE SUPERFICI L/OTTO 1 - BENE "A"**

Tribunale di Salerno  
E.I. 206/2023 G.E. III.ma Enza Faracchio  
NCEU Campagna - Fl. 63 part. 477  
Piano Terra  
Calcolo delle Superfici

**CONFINI LOTTO 1**

**Il LOTTO 1 GARAGE al piano terra è delimitato e confina:**

- a **Nord** sul prospetto retrostante tramite setti murari ciechi con altri fabbricati in aderenza e traversa di Via Molignano (part.lle 363 e 354);
- a **Sud** tramite la saracinesca avvolgibile della porta di ingresso, sul prospetto principale con la pubblica Via Molignano;
- a **Ovest** sul prospetto laterale tramite setti murari ciechi con altro fabbricato in aderenza part.357;
- a **Est** sul prospetto laterale tramite setti murari con punti luce, con slargo stradale Via Molignano.

*Arch.Stella Mancuso*

**NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO 1 , risultano agevolmente individuabili tramite setti murari, ingresso ed affacci,** chiaramente indicati in planimetria catastale e di rilievo ed in mappa Wegis (cfr. Gruppo Allegati 5, mappa di seguito riportata per facilità di lettura).

*Segue descrizione LOTTO 2 BENE “B” ABITAZIONE in Colliano→*

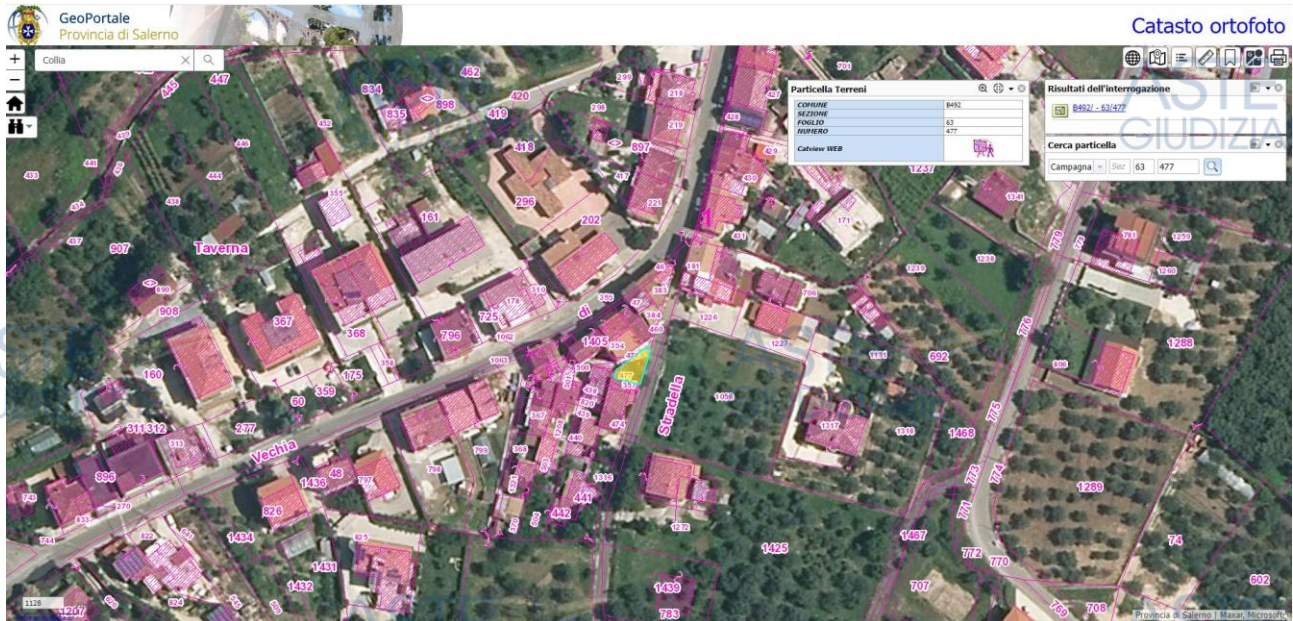
**DESCRIZIONE BENE “B” LOTTO 2 – ABITAZIONE IN COLLIANO**

**ORTOFOTO E TOPONOMASTICA**

*Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

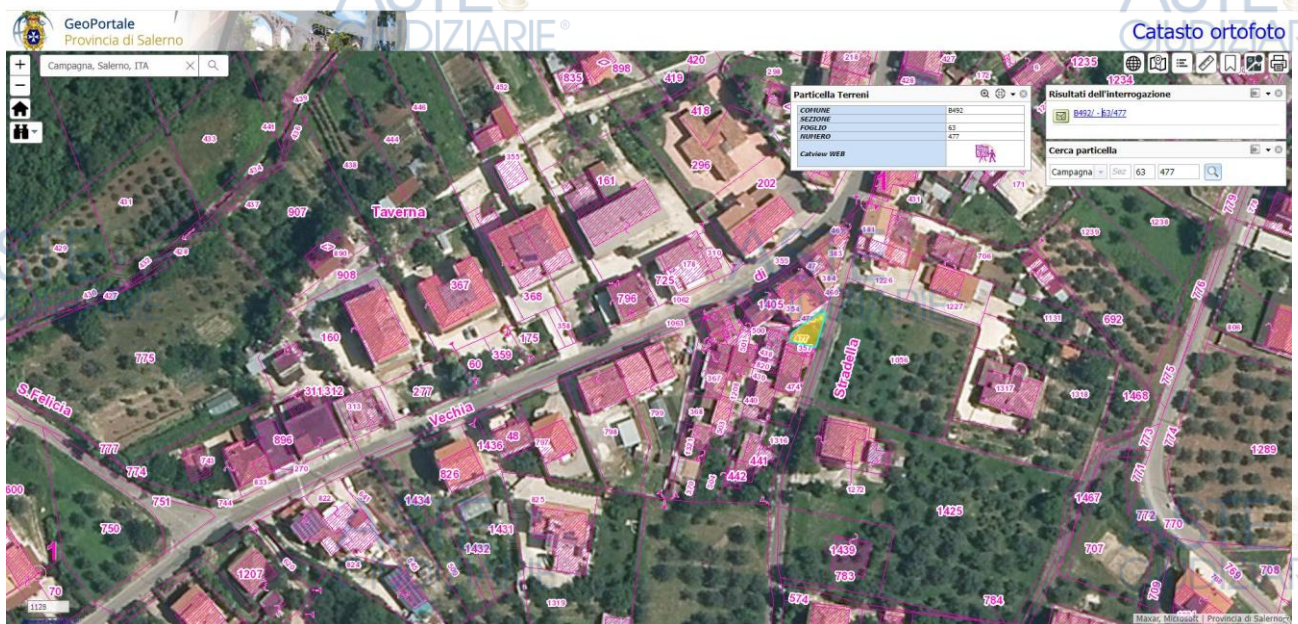
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Arch. Stella Mancuso

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

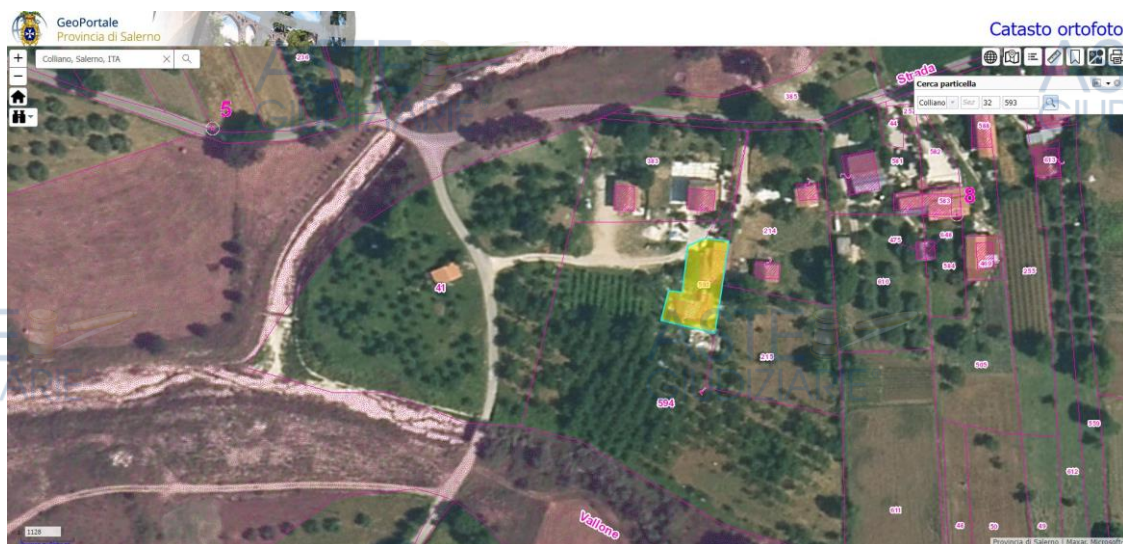
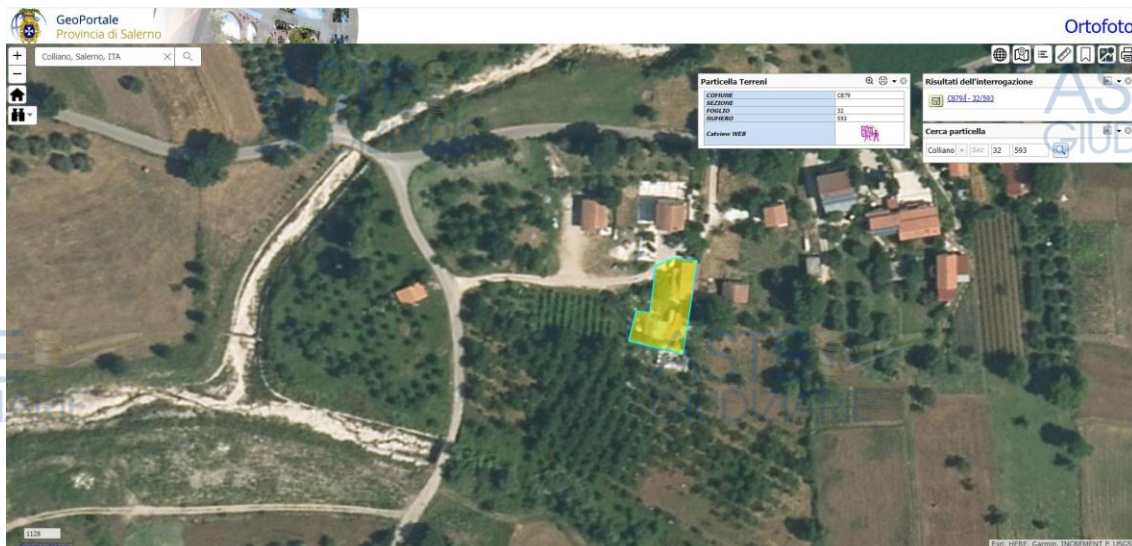
**Arch. Stella Mancuso**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti del **LOTTO 2**

Il cespite oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione sita in Colliano in Contrada Biigliano.

### **LOTTO 2**

**LOTTO 2 (BENE "B" in Certificazione Notarile Sostitutiva):** QUOTA 1/2 di **Abitazione in contesto comune** ubicata in **Contrada Bisigliano** del Comune di Colliano, l'immobile risulta censito al Catasto Urbano con i seguenti estremi:

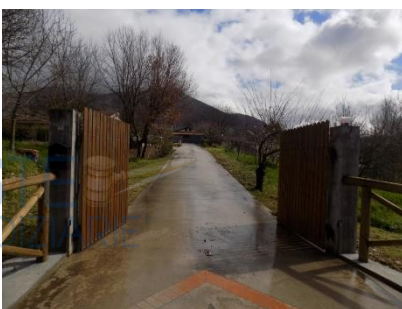
Dati catastali attuali:

*Arch. Stella Mancuso*

- **LOTTO 2: N.C.E.U Colliano Foglio 32, part. 593, sub.2 cat A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, piano terra, consistenza catastale: 6,5 vani, Rendita: Euro 503,55.**

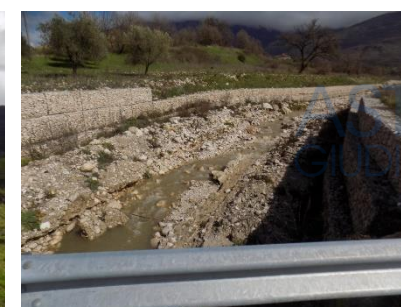
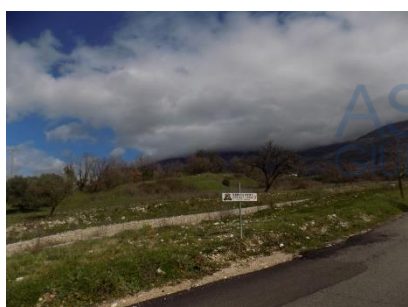
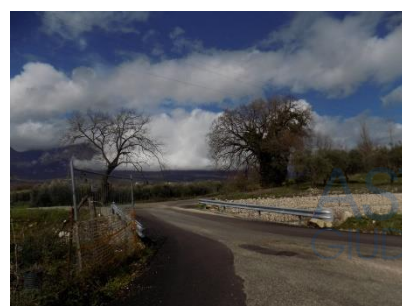
Il **LOTTO 2** consiste di un'abitazione con corte esclusiva recintata accessibile da viale comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate ed in assenza di condominio. L'abitazione su un unico livello con copertura a falde inclinate si articola in: ingresso di fatto utilizzato a lavanderia, soggiorno/pranzo con lavanderia e superiore soppalco raggiungibile con scala a chiocciola, vano letto matrimoniale con wc in camera, cucina con ripostiglio/dispensa ed altro wc con antibagno. Il tutto per una superficie utile di 76,52mq

**FOTO CONTESTO ED ESTERNI DEL LOTTO 2 - BENE "B"**



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Arch. Stella Mancuso**

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

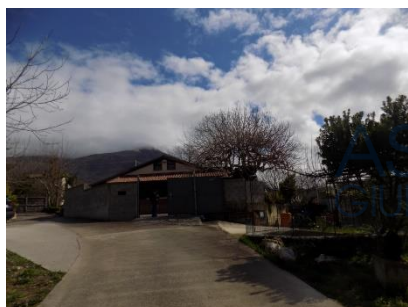
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



*Arch.Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

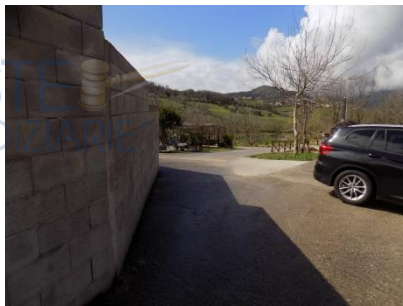
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



*Arch.Stella Mancuso*

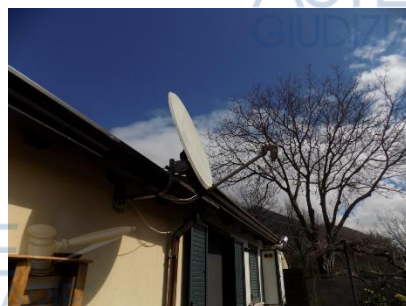
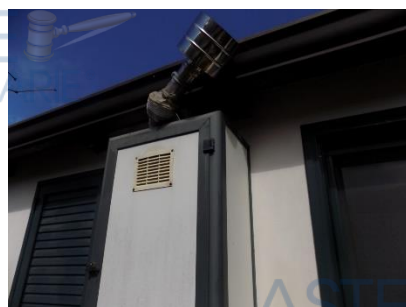
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**FOTO CORTE ESCLUSIVA ED AFFACCI LOTTO 2- BENE "B"***Arch.Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



*Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



**Seguono foto interni Abitazione LOTTO 2→**

*Arch.Stella Mancuso*

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO LOTTO 2- BENE "B"**



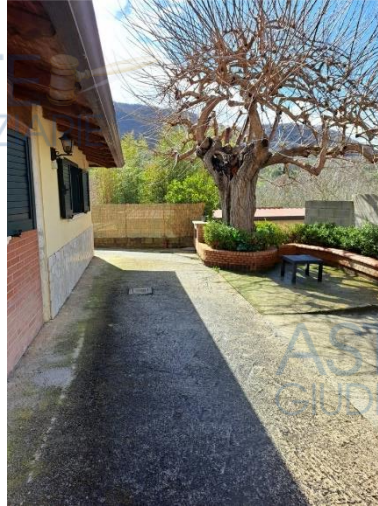
*Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



*Arch. Stella Mancuso*



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**PLANIMERIA CATASTALE LOTTO 2 - BENE "B"**

Data: 04/03/2024 - n. T291431 - Richiedente: MNCSSL85R41F912H

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

Dichiarazione protocollo n. SA0421197 del 28/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colliano

Contrada Bisigliano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 593

Subalterno: 2

Compilata da:

Soriero Maurizio

Isoritto all'albo:

Geometri

Prov. Salerno

N. 3395

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
Hm = 3.80

PARTICELLA 214

PARTICELLA 593 sub 1

PARTICELLA 593 sub 1

PARTICELLA 593 sub 1

Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2024 - n. T291431 - Richiedente: MNCSSL85R41F912H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2024 - Comune di COLLIANO (CS79) - < Foglio 32 - Particella 593 - Subalterno 2 >  
CONTRADA BISIGLIANO n. SNC Piano T

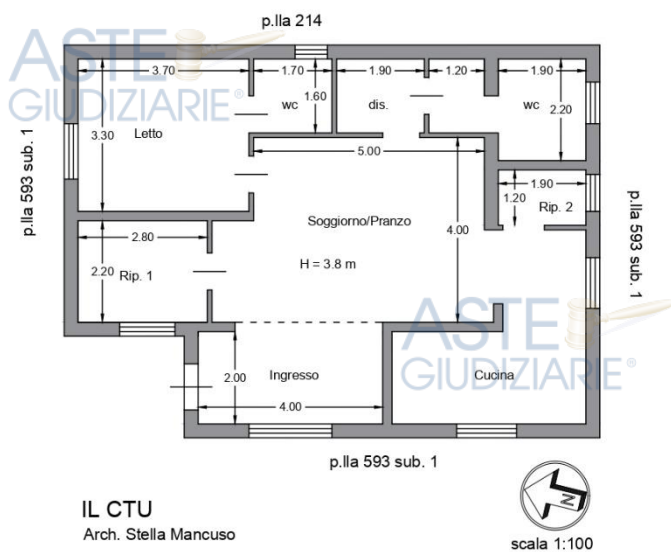
Arch. Stella Mancuso

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**PLANIMERIA DIGITALIZZATA LOTTO 2 - BENE "B"**

Tribunale di Salerno  
E.I. 206/2023 G.E. Ill.ma Enza Faracchio  
NCEU Colliano - Fl. 32 part. 593 sub. 2  
Piano Terra  
Planimetria allo STATO DI FATTO



I dati catastali del LOTTO 2 coincidono con i dati riportati in Atto di Pignoramento e nota di trascrizione e sul LOTTO 2 non insistono altri pignoramenti ne altre procedure all'infuori della presente E.I.206/2023.

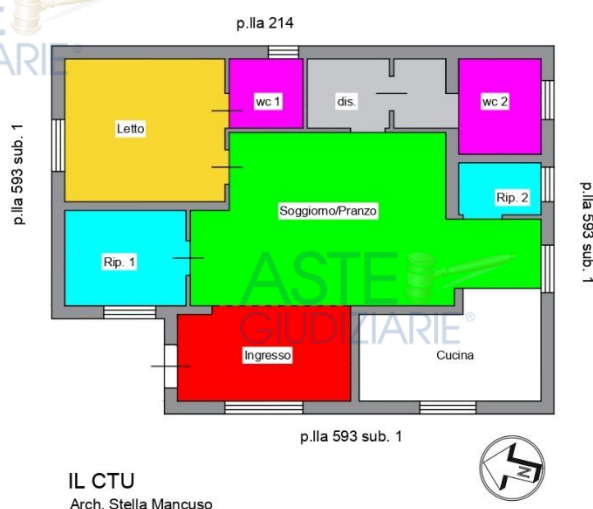
*Arch. Stella Mancuso*

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 206/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**CALCOLO DELLE SUPERFICI LOTTO 2 - BENE "B"**

Tribunale di Salerno  
E.I. 206/2023 G.E. III.ma Enza Faracchio  
NCEU Colliano - Fl. 32 part. 593 sub. 2  
Piano Terra  
Calcolo delle Superfici



IL CTU  
Arch. Stella Mancuso

|                                            |  |         |        |
|--------------------------------------------|--|---------|--------|
| Tribunale di Salerno                       |  |         |        |
| E.I. 206 2023 - G.E. III.ma Enza Faracchio |  |         |        |
| NCEU colliano Fl. 32 part. 593 sub. 2      |  |         |        |
| Calcolo delle Superfici                    |  |         |        |
| Ambiente                                   |  | S.u. m2 | Snr m2 |
| Ingresso                                   |  | 8,64    |        |
| Cucina                                     |  | 9,48    |        |
| Letto                                      |  | 12,2    |        |
| Soggiorno/Pranzo                           |  | 25,58   |        |
| wc1                                        |  | 2,72    |        |
| ripostiglio1                               |  | 6,16    |        |
| wc2                                        |  | 4,18    |        |
| ripostiglio2                               |  | 2,28    |        |
| disimpegno                                 |  | 5,28    |        |
| TOTALE m2                                  |  | 76,52   |        |

**CONFINI LOTTO 2**

**Il LOTTO 2 ABITAZIONE part.593 sub.2 è delimitato e confina:**

- a **Nord** sul prospetto laterale tramite affacci con corte esclusiva a recinzione muraria sub. 1 part. 593 ugualmente afferente al LOTTO;
- a **Sud** sul prospetto laterale tramite affacci con corte esclusiva a recinzione muraria sub. 1 part. 593 ugualmente afferente al LOTTO;
- a **Est** sul prospetto retrostante, tramite parete con abitazione con unico affaccio wc, direttamente con altra proprietà non eseguita terreno part. 214;

Arch.Stella Mancuso

- a **Ovest** sul prospetto principale tramite setti murari di separazione della corte esclusiva, con **viale comune di accesso a servizio anche di altri manufatti in Contrada Bisigliano**, che per il tramite di cancello scorrevole immette nella corte esclusiva dell'abitazione part.593 sub.1.

**NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO 2 , risultano agevolmente individuabili tramiti corte esclusiva con recinzione muraria ed accesso carrabile,** chiaramente rinvenibili sui luoghi (*cfr. rilievo fotografico riportato in parte illustrativa LOTTO alle pagine precedenti*).

***Segue quesito 5 sui Titoli di Proprietà →***

***Arch.Stella Mancuso***

**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.”*

Da un accurato reperimento di tutti i Titoli di Proprietà, per effettuare opportuno confronto con Certificazione Notarile carente di talune informazioni, si relaziona per ciascun LOTTO quanto segue (Cfr Gruppo Allegati 3):

- **CON RIFERIMENTO AL BENE “A” LOTTO 1 GARAGE/DEPOSITO** Comune di Campagna:

- **Atto di donazione** (non riportato in Certificazione Notarile perché non compare nelle Visure Ipotecarie per Soggetto ma recepito in Visure Catastali) **del 30/01/2013 Rep. 126 e Racc.98 per Notaio De Stefano Rubina**, Atto regolarmente registrato ad Eboli in data 27/02/2013 al n°1308, e trattandosi di doppia donazione (verso moglie e figlia) soggetto a doppia trascrizione datata 28/02/2013 ai numeri R.G. 8081/8082 ed R.P. 6663/6664.

In precedenza il **BENE “A” LOTTO 1**

**Notaio Gammaldi Angela del 01/09/2006 Trascritto il 18/09/2006 ai numeri 49628 e 30394** nascente da Donazione materna della Sig.ra CAPPELLANIA Felicella all’epoca della Donazione vedova, con Atto rogato sempre da **Notaio Gammaldi Angela Rep. 44998 e Racc.7084** del 01/09/2006 registrato ad Eboli il **21/09/2006 al numero 864 e trascritta a Salerno il 18/09/2006 ai numeri R.G. 49627 ed R.P. 30393.**

*Arch.Stella Mancuso*

La Certificazione Notarile risulta, con riferimento al **BENE “A”**, perfettamente congruente sulle provenienze ultraventennali **ma è il titolo più recente che mancava e che è stato reperito dalla sottoscritta CTU.**

**Resterà cura valutare, in sede di dibattimento Udiienza del 09/07/2024 ragioni di credito, grado di parentela tra i contraenti e confrontare le date delle trascrizioni dell’Atto 2013 ed i Titoli Esecutivi successivi risalenti all’arco temporale 2016-2018.**

• **CON RIFERIMENTO AL BENE “B” LOTTO 2 ABITAZIONE** Comune di Colliano:

Detto cespite risulta appartenere alla Coniuge dell’esecutato ma **in regime di Comunione legale dei beni** ( e pertanto aggredibile per quota 1/2), per avere acquistato i suoli di sedime con Atti di Compravendita ultraventennali di seguito specificati:

- **Atto di Compravendita del 11/03/1995 Rep. 33039 e Racc.14738 per Notaio Salvati Biagio registrato ad Eboli il 21/03/1995 al numero 705 e trascritto il 29/03/1995 con R.G. 9208 ed R.P.7293:**

- **Atto di Compravendita del 07/06/1993 Rep. 854 per Notaio Salvati Biagio trascritto l’11/06/1993 con R.G. 16255 ed R.P.13444:**

*Sul BENE “B” LOTTO 2 in Colliano non esistono dunque discrasie o incompletezze in Certificazione Notarile sostitutiva, ma andrebbe precisata la validità della Clausola di Area di sedime BENE “B” acquistata antecedentemente al 30/01/2013 e pertanto non rientrante nel Regime patrimoniale attuale di separazione dei beni.*

**Segue quesito 6 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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. 206/2023:

- **il Pignoramento aggredisce la quota di 1/1 di Locale garage Bene “A” LOTTO 1** (per altro tecnicamente indivisibile in quanto censito con la part. 477 e provvisto di unico accesso dalla Via Molignano). Tuttavia **tale Bene “A” LOTTO 1 dal Gennaio 2013**

Esecutivo. La declaratoria di IMPROCEDIBILITA' o meno su Garage LOTTO 1, rientra ovviamente nelle facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentita la Custodia Giudiziale all'esito dell'Udienza G.E.

- **il Pignoramento aggredisce la quota di ½ in regime di Comunione legale dei beni, di Abitazione Bene “B” LOTTO 2** (che risulta tecnicamente INDIVISIBILE in quanto con caratteristiche di unicum abitativo, censito con unico subalterno sub. 2, e con unico accesso

del ricavato dalla VENDITA GIUDIZIARIA DELL'INTERO, con declaratoria INDIVISIBILITA' formale a seguito di eventuale introduzione di Giudizio Divisionale Endoesecutivo. Il tutto ovviamente demandato agli esiti dell'Udienza G.E.

**Segue quesito 7 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”*

All’esito dell’accesso congiunto Custode/C.T.U dell’11/03/2024, si è avuto modo di appurare come **sia il BENE “A” LOTTO 1 GARAGE, sia il BENE “B” LOTTO 2 ABITAZIONE, risultano non soggetti ad alcun contratto di locazione.**

Semplicemente si rileva come l’utenza idrica ed elettrica del garage deposito BENE “A” LOTTO 1 in Campagna risultano allacciate ad altra unità immobiliare, mentre con riferimento al BENE “B” LOTTO 2 ABITAZIONE in Colliano, il Debitore ha dichiarato a verbale essere le utenze intestate a lui stesso.

Ai fini della presente Procedura E.I. 206/2023, entrambi i cespiti sono da ritenersi liberi, ovvero privi di contratti di locazione opponibili all’Acquirente.

*Su ulteriori futuri aspetti di possesso materiale e/o locazione potrà relazionare in itinere la preg.ma Custodia Giudiziaria già predisposta.*

**Segue quesito 8 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”

Si è già precisato al precedente quesito 7, come il Garage /Deposito BENE “A” LOTTO 1 e l'Abitazione BENE “B” LOTTO 2 siano privi di contratti di locazione in essere, con riferimento ai più probabili canoni di locazione si specifica quanto segue.

Considerando i valori unitari medi delle principali fonti estimative OMI, Borsino, Quotazioni Metroquadro, in gruppo Allegati 7, risulta:

$$\text{V.unitario Canone locativo LOTTO 1} = \frac{1,75+2,0}{2} \approx 1,875 \text{ €/mq per mese.}$$

$$\text{Canone locativo mensile Garage/Deposito} = 1,875 \text{ €/mq per mese} \times 54,84 \text{ mq} = 102,82 \approx \text{100,00 €/mensili,}$$

**considerando necessità manutentive e riallaccio utenze.**

$$\text{V.unitario Canone locativo LOTTO 2} = \frac{1,6+2,5}{2} \approx 2,05 \text{ €/mq per mese.}$$

$$\text{Canone locativo mensile Abitazione} = 2,05 \text{ €/mq per mese} \times 76,52 \text{ mq} = 156,86 \approx \text{200,00 €/mensili.}$$

**considerando i comodi pertinenziali al contorno.**

Resta inteso come ai fini di eventuali Indennità di occupazione, la pattuizione degli importi effettivi potrà scaturire anche da prerogative della Preg.ma Custodia Giudiziale su autorizzazione Ill.ma Cattedra Giudiziarica sentito anche il parere del Creditore Procedente.

**Segue quesito 9 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”*

Vi è comunque da precisare la successiva **stipula di convenzione circa la separazione dei beni stando al Notaio Rubina De Stefano ed al suo Rogito del 30/01/2013 Rep. 128 Racc. 97 registrato ad Eboli in data 06/02/2013 al numero 867.**

Poiché nemmeno tale Rogito non è contenuto in Certificazione Notarile Sostitutiva, sarebbe opportuno analizzare il testo del Rogito per prendere atto della possibilità di aggredibilità del LOTTO 2 BENE “B” ABITAZIONE in Colliano, i cui suoli, lo ricordiamo, furono acquistati dalla sola

Pur presumendo da una prima lettura del Rogito che per i beni antecedenti il 30/01/2013 valga la comunione ordinaria in parti uguali, tali aspetti possono solo essere segnalati dalla sottoscritta CTU demandando ogni valutazione all’esito del Dibattimento in Udienza dello 09/07/2024.

**Segue quesito 10 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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).”*

All’Esito dell’accesso congiunto Custode/CTU del 11/03/2024, sia il LOTTO 1 Garage di Via Molignano in Frazione Puglietta di Campagna, sia il LOTTO 1 Abitazione di Contrada Bisigliano di Colliano, risultano non ricadere in organismi condominiali non formalmente costituiti.

E’ tuttavia ovvio come di fatto tali beni ricadano in contesti di viabilità di accesso di uso comune e pertanto, in particolare con riferimento alle operazioni di ingresso/egresso, andranno tenuti rapporti di buon vicinato.

**Segue quesito 11 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”*

Dalla Certificazione Notarile per Notaio Landolfo e dall’Elenco per soggetto delle Formalità Pregiudizievoli, pur con talune carenze di indicazione legate verosimilmente al doppio nome proprio

sul quale è incardinata la presente **E.I. 206/2023, Pignoramento** trascritto il **24/10/2023** con **R.G. 43667** ed **R.P. 35161**, insiste anche **Ipoteca Giudiziale** alla base del Titolo Esecutivo, derivante da Decreto Ingiuntivo ed iscritta in favore del Creditore Ipotecario

Ipoteca iscritta il **28/11/2018** con **R.P. 5704** e **R.G.**

**45691.**

Si indica anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017** secondo le **disposizioni dell’Agenzia delle Entrate →**

| 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                         |

**Arch.Stella Mancuso**

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. 206/2023, sono pari a:

| TIPO DI FORMALITÀ  | IMPOSTA IPOTECARIA | IMPOSTA DI<br>BOLLO | TASSA<br>IPOTECARIA | TOTALE   |
|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------|
| Pignoramento       | € 200,00           | € 59,00             | € 35,00             | € 294,00 |
| Ipoteca Giudiziale | € 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** ammonterebbero a:

**COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

$294 + 294 = \underline{\underline{588,00 \text{ €}}}$  (diconsi cinquecentoottantotto/00 euro)

Detto importo, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, aldilà delle valutazioni estimalive.

**Segue quesito 12 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”*

Dai raffronti incrociati tra Certificazione Notarile per Notaio Landolfo, Atti 2013 per Notaio De Stefano, Atti 1995 per Notaio Salvati e Visure Ipocatastali, si evincono le discrasie più volte rimarcate su **Titolarità BENE “A” LOTTO 1 GARAGE/DEPOSITO** in Campagna e su **regime patrimoniale dell’Esecutato. T**

ma anche alla necessità di integrare la Certificazione Notarile Sostitutiva, innescando inoltre aspetti di epoca delle ragioni di credito da raffrontare con epoca Donazione ed epoca variazione regime patrimoniale che non possono essere determinate dalla sola attività istruttoria di CTU, la quale comunque ha diligentemente reperito e posto all’attenzione dell’Ill.ma Cattedra Giudiziaria i Rogiti notarili e le visure ipotecarie (Cfr. Gruppi Allegati 3 e 6).

**Segue quesito 13 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**QUESITO 13**

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

Relativamente agli **aspetti urbanistico/edilizi del BENE “A” LOTTO 1 (autorimessa) in Campagna**, si relaziona quanto segue:

Dai Rogiti Notarili del 2013 per Notaio De Stefano e del 2006 per Notaio Gammaldi si evince come **il locale autorimessa in Foglio 63, part. 477 Cat C/6**, (ricadente in zona omogenea C/3 , residenziale di progetto con strada di PRG), rientri in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto non suscettibile a nessun Titolo Edilizio ab origine, senza intervenute modifiche per cui occorressero provvedimenti accessori o in sanatoria. Piuttosto occorre considerare, ai fini estimativi, i fattori minusvalenti legati ad opportunità di sanificazione, sgomberi materiali di risulta e resa indipendente delle utenze idriche ed elettriche all’attualità non autonome.

Relativamente agli **aspetti urbanistico/edilizi del BENE “B” LOTTO 2 in Colliano**, si relaziona quanto segue:

Le aree di sedime part.lle 41,42,43, dell’Abitazione attuale part. 593 sub.2 in Contrada Bisigliano, ai sensi del PRG vigente all’epoca adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°204 del 22/07/1985

**Arch. Stella Mancuso**

ed approvato dalla Giunta Regionale della Campania con provvedimento n°6043 del 13/10/1987, ricadevano in zona omogenea tipo “E/3” ( a destinazione agricola di seminativo irriguo ed orti ) sottoposta a vincolo idrogeologico, il tutto evinto da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1353 del 07/03/1995.

In particolare **l’abitazione attuale rinvenibile sui luoghi risulta da pratica di demolizione e**

preesistente oggetto di demolizione. Stante l’elevato numero di faldoni connessi alla pratica, all’esito dei primi riscontri dell’Accesso agli Atti diligentemente istruito dalla sottoscritta CTU in data 13/06/2024, resterà cura della sottoscritta CTU nell’arco estivo reperire ulteriori informazioni ed utile documentazione a corredo ed approfondimento degli aspetti edilizi.

Poiché l’ispezione diretta dei luoghi ha evidenziato **sostanziale conformità con la planimetria catastale censita in data 28/07/2011**, fermo restando ogni prerogativa e parere formale in capo agli Uffici ed Enti Preposti per competenza (*Comune di Colliano*) a fini puramente estimativi la sottoscritta CTU non ravvede, al momento, motivi di detrazione sul BENE “B” LOTTO 2 ABITAZIONE in Cotrada Bisignano.

*I dettagli del calcolo estimativo dei due LOTTI, vengono illustrati al successivo quesito 14 di stima.*

**Segue quesito 14 di stima →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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 delle **stime del LOTTO 1 BENE “A” Garage/Deposito e del LOTTO 2 BENE “B” Abitazione**

- esaminato attentamente lo **stato dei luoghi che vede la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, e di autonomizzazione delle utenze e risanamento di taluni fenomeni di umidità per il Garage LOTTO 1;**
- esaminato il **discreto stato manutentivo dell'Abitazione LOTTO 2;**
- tenuto conto dei diversi contesti di ubicazione dei Cespiti nella **Frazione Puglietta in Campagna del LOTTO 1 e Località Bisigliano di Colliano del LOTTO 2.**

Diversificando le aliquote minusvalenti e plusvalenti, è stato dunque, nella fattispecie, adottato dal CTU, il **procedimento di stima** massimamente oggettivo, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei Valori OMI, dei Valori Borsino e dei valori Listino Quotazioni MetroQuadro, il **valore unitario per magazzini/depositi/garage e abitazioni per i due ambiti di ricaduta dei cespiti**, sono state praticate alle consistenze complessive (54,84 mq per il Garage LOTTO 1 e 76,52 mq l'Abitazione LOTTO 2, le **aliquote di minusvalenza legate alla necessità di interventi manutentivi e su utenze (LOTTO 1), nonché le aliquote di plusvalenza per tener conto di comodi pertinenziali esterni recintati e discreto stato manutentivo (LOTTO 2),** il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita (Valore a base d'Asta del LOTTO 1 e LOTTO 2).**

Arch.Stella Mancuso

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

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:

**Procedimento Monoparametrico STIMA Lotto Unico**

**su base OMI/BORSINO/QUOTAZIONE METROQUADRO**

**La valutazione del LOTTO UNICO**, per come sopra individuato, è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. Gruppi Allegati 7):

- il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- il **Listino Quotazioni MetroQuadro**, accessibile dal sito internet, patrocinato da vari Enti e validato dalla FIALIP e dalla commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenzia territorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;

**Arch. Stella Mancuso**

- 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 m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), 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.

Adottando, dunque, i **valori unitari di magazzini/depositi/garage ed abitazioni** forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle due **Località In Campagna ed in Colliano (SA)**, si perviene ai seguenti **VALORI BASE UNITARI Per la stima**:

$$\text{V.unitario magazzini/depositi/garage} = \frac{443+300+470}{3} \approx 378,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{V.unitario abitazioni} = \frac{490+535+550}{3} \approx 525,00 \text{ €/mq.}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali sopra indicate e come illustrato in precedenza**, nonché considerando un'aliquota minusvalente congrua del 25% comprensiva sia degli interventi di manutenzione straordinaria, sia del riallacciamento delle utenze, sia della sanificazione degli ambienti contro i fenomeni di umidità, sia dello smaltimento di materiali residui risultanti dallo sgombero, si ottiene in cifra tonda dunque il **valore di stima del LOTTO 1**, come appresso indicato:→

### **STIMA LOTTO 1 BENE "A" Garage/Deposito**

- Interni Magazzino /deposito= 378,00 €/mq. X 54,84 mq =20.729,52.≈ **21.000,00 €**
- Fattori minusvalenti= - 25% ≈ **-6.000,00 €**

**Val. Base d'Asta LOTTO 1 BENE "A" Garage/Deposito:**

$$(21.000,00 - 6.000,00) = \mathbf{15.000,00\text{€}}$$

Arch.Stella Mancuso

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali sopra indicate e come illustrato in precedenza**, nonché considerando un'aliquota plusvalente congrua del 50% comprensiva sia dei comodi pertinenziali, sia del passaggio da superfici utili a superfici lorde, sia del discreto stato manutentivo, si ottiene in cifra tonda dunque il **valore di stima del LOTTO 2**, come appresso indicato:→

**STIMA LOTTO 2 BENE “B” Abitazione**

- Interni Abitazione= 525,00 €/mq. X 76,52 mq =40.173,00.≈ **40.000,00 €**
- Fattori plusvalenti= + 50% ≈ **+20.000,00 €**

**Val. Base d'Asta LOTTO 1 BENE “A” Intera Abitazione:**

$$(40.000,00 + 20.000,00) = \mathbf{60.000,00\text{€}}$$

**Segue quesito 15 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**QUESITO 15**

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

All’esito degli accessi Custode/C.T.U del 11/03/2024, sia i beni mobili presenti nell’abitazione, sia i beni mobili presenti all’interno del locale deposito/autorimessa, appartengono al nucleo familiare del Debitore ed in particolare i beni mobili di arredo dell’abitazione sono anche del  
e le attrezzature agricole all’interno dle locale deposito/autorimesse in Campagna risultano anche utilizzate dai residenti dell’unità immobiliare a cui sono allacciate le utenze.

Trattasi di beni mobili non eseguiti a cui i possessori sono ovviamente interessati, pertanto non si rende necessaria stima costi di trasloco o valore beni residuali che saranno sgomberati, quanto piuttosto sono stati contemperati, al quesito 14 di stima precedente, gli oneri di sanificazione, autonomia delle utenze da riallacciare in maniera indipendente, sgombero di materiali di risulta e risanamento di fenomeni di degrado, con riferimento al BENE “A” LOTTO 1 GARAGE in Campagna.

**Segue quesito 16 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”*

Si ripropone in maniera sintetica il “**RIEPILOGO FINALE LOTTI 1 E 2**”, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

**CONFIGURAZIONE LOTTI (E.I. 206/2023)**

I cespiti oggetto di pignoramento sono stati configurati dalla sottoscritta CTU in due LOTTI di seguito sinteticamente illustrati:

**LOTTO 1**

**LOTTO 1** (BENE “A” in Certificazione Notarile Sostitutiva): QUOTA 1/1 di **garage/cantina** ubicato in **Frazione Puglietta** del **Comune di Campagna** /alla **Via Molignano** civ. 12, l'immobile risulta censito al Catasto Urbano con i seguenti estremi:

Arch.Stella Mancuso

Dati catastali attuali:

- **LOTTO 1**: N.C.E.U *Campagna Foglio 63, part. 477, cat C/6 (Rimesse ed autorimesse), classe 6, consistenza catastale: 59mq, Rendita: Euro 73,13.*

Il LOTTO 1 consiste di posto auto protetto da tettoia e saracinesca, spazio deposito, wc di servizio e vano cantina adibito a servizio di torchiatura per produzione vinicola. Detta unità immobiliare è provvista di impianto elettrico ed idrico ma con utenze da separare poiché attualmente connesse ad altra unità immobiliare non eseguita. All'interno sono presenti beni di proprietà del debitore da traslocare e potrebbero residuare taluni materiali di risulta.

### **CONFINI LOTTO 1**

**Il LOTTO 1 GARAGE al piano terra è delimitato e confina:**

- a Nord sul prospetto retrostante tramite setti murari ciechi con altri fabbricati in aderenza e traversa di Via Molignano (part.lle 363 e 354);
- a Sud tramite la saracinesca avvolgibile della porta di ingresso, sul prospetto principale con la pubblica Via Molignano;
- a Ovest sul prospetto laterale tramite setti murari ciechi con altro fabbricato in aderenza part.357;
- a Est sul prospetto laterale tramite setti murari con punti luce, con slargo stradale Via Molignano.

### **LOTTO 2**

**LOTTO 2 (BENE "B" in Certificazione Notarile Sostitutiva):** QUOTA 1/2 di **Abitazione in contesto comune** ubicata in **Contrada Bisigliano** del Comune di Colliano, l'immobile risulta censito al Catasto Urbano con i seguenti estremi:

Dati catastali attuali:

- **LOTTO 2**: N.C.E.U *Colliano Foglio 32, part. 593, sub.2 cat A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, piano terra, consistenza catastale: 6,5 vani, Rendita: Euro 503,55.*

*Arch.Stella Mancuso*

Il **LOTTO 2** consiste di un'abitazione con corte esclusiva recintata accessibile da viale comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate ed in assenza di condominio. L'abitazione su un unico livello con copertura a falde inclinate si articola in: ingresso di fatto utilizzato a lavanderia, soggiorno/pranzo con lavanderia e superiore soppalco raggiungibile con scala a chiocciola, vano letto matrimoniale con wc in camera, cucina con ripostiglio/dispensa ed altro wc con antibagno. Il tutto per una superficie utile di 76,52mq

**Note su configurazione Lotti:**

La sottoscritta CTU ha configurato il compendio pignorato in due LOTTI distinti, afferendo i due cespiti a due località e contesti pignorati tra loro diverse e notevolmente distanti, ed ha associato il **LOTTO 1 al BENE "A"** ed il **LOTTO 2 al BENE "B"** come descritto in Certificazione Notarile Sostitutiva nel cui merito ci si addenterà nei quesiti iniziali successivamente esposti.

**CONFINI LOTTO 2**

**Il LOTTO 2 ABITAZIONE part.593 sub.2 è delimitato e confina:**

- a **Nord** sul prospetto laterale tramite affacci con corte esclusiva a recinzione muraria sub. 1 part. 593 ugualmente afferente al LOTTO;
- a **Sud** sul prospetto laterale tramite affacci con corte esclusiva a recinzione muraria sub. 1 part. 593 ugualmente afferente al LOTTO;
- a **Est** sul prospetto retrostante, tramite parete con abitazione con unico affaccio wc, direttamente con altra proprietà non esegutata terreno part. 214;
- a **Ovest** sul prospetto principale tramite setti murari di separazione della corte esclusiva, con **viale comune di accesso a servizio anche di altri manufatti in Contrada Bisigliano**, che

*Arch.Stella Mancuso*

per il tramite di cancello scorrevole immette nella corte esclusiva dell'abitazione part.593  
sub.1.

**NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO 2 , risultano agevolmente individuabili tramite corte esclusiva con recinzione muraria ed accesso carrabile,** chiaramente rinvenibili sui luoghi (cfr. rilievo fotografico riportato in parte illustrativa LOTTO alle pagine precedenti).

### **TITOLI DI PROPRIETA'**

Da un accurato reperimento di tutti i Titoli di Proprietà, per effettuare opportuno confronto con Certificazione Notarile carente di talune informazioni, si relaziona per ciascun LOTTO quanto segue (Cfr Gruppo Allegati 3):

- **CON RIFERIMENTO AL BENE “A” LOTTO 1 GARAGE/DEPOSITO** Comune di Campagna:

- **Atto di donazione** (non riportato in Certificazione Notarile perché non compare nelle Visure Ipotecarie per Soggetto ma recepito in Visure Catastali) **del 30/01/2013 Rep. 126 e Racc.98 per Notaio De Stefano Rubina**, Atto regolarmente registrato ad Eboli in data 27/02/2013 al n°1308, e trattandosi di doppia donazione soggetto a doppia trascrizione datata 28/02/2013 ai numeri R.G. 8081/8082 ed R.P. 6663/6664.

In precedenza il **BENE “A” LOTTO 1**

**Notaio Gammaldi Angela del 01/09/2006 Trascritto il 18/09/2006 ai numeri 49628 e 30394**

*Arch.Stella Mancuso*

o rogato sempre da **Notaio Gammaldi Angela Rep. 44998 e Racc.7084** del 01/09/2006 registrato ad Eboli il **21/09/2006** al **numero 864** e **trascritta a Salerno il 18/09/2006 ai numeri R.G. 49627 ed R.P. 30393.**

La Certificazione Notarile risulta, con riferimento al **BENE “A”**, perfettamente congruente sulle provenienze ultraventennali **ma è il titolo più recente che mancava e che è stato reperito dalla sottoscritta CTU.**

Resterà cura valutare, in sede di dibattimento Udienza del 09/07/2024 ragioni di credito, grado di parentela tra i contraenti e confrontare le date delle trascrizioni dell'Atto 2013 ed i Titoli Esecutivi successivi risalenti all'arco temporale 2016-2018.

- **CON RIFERIMENTO AL BENE “B” LOTTO 2 ABITAZIONE** Comune di Colliano:

di seguito specificati:

- **Atto di Compravendita del 11/03/1995 Rep. 33039 e Racc.14738 per Notaio Salvati Biagio registrato ad Eboli il 21/03/1995 al numero 705 e trascritto il 29/03/1995 con R.G. 9208 ed R.P.7293:**

sedime nonché ex fabbricati rurali all'epoca ex part.lle 41/42/43 in Foglio 32 N.C.T.;

- **Atto di Compravendita del 07/06/1993 Rep. 854 per Notaio Salvati Biagio trascritto l'11/06/1993 con R.G. 16255 ed R.P.13444:**

-----,

*Sul BENE “B” LOTTO 2 in Colliano non esistono dunque discrasie o incompletezze in Certificazione Notarile sostitutiva, ma andrebbe precisata la validità della Clausola di Area di sedime BENE “B” acquistata antecedentemente al 30/01/2013 e pertanto non rientrante nel Regime patrimoniale attuale di separazione dei beni.*

**Arch.Stella Mancuso**

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla Certificazione Notarile per Notaio Landolfo e dall'Elenco per soggetto delle Formalità

Pregiudizievoli,

sul quale è incardinata la presente **E.I. 206/2023, Pignoramento** trascritto il **24/10/2023** con **R.G. 43667** ed **R.P. 35161**, insiste anche **Ipoteca Giudiziale** alla base del Titolo Esecutivo, derivante da Decreto Ingiuntivo ed iscritta in favore

( Cedente il credito all'attuale Procedente), Ipoteca iscritta il **28/11/2018** con **R.P. 5704** e **R.G.**

**45691.**

**ASPETTI EDILIZI**

Relativamente agli **aspetti urbanistico/edilizi del BENE "A" LOTTO 1 (autorimessa) in Campagna**, si relaziona quanto segue:

Dai Rogiti Notarili del 2013 per Notaio De Stefano e del 2006 per Notaio Gammaldi si evince come **il locale autorimessa in Foglio 63, part. 477 Cat C/6**, (ricadente in zona omogenea C/3 , residenziale di progetto con strada di PRG), rientri in fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto non suscettibile a nessun Titolo Edilizio ab origine, senza intervenute modifiche per cui occorressero provvedimenti accessori o in sanatoria. Piuttosto occorre considerare, ai fini estimativi, i fattori minusvalenti legati ad opportunità di sanificazione, sgomberi materiali di risulta e resa indipendente delle utenze idriche ed elettriche all'attualità non autonome.

Relativamente agli **aspetti urbanistico/edilizi del BENE "B" LOTTO 2 in Colliano**, si relaziona quanto segue:

*Arch.Stella Mancuso*

Le aree di sedime part.lle 41,42,43, dell'Abitazione attuale part. 593 sub.2 in Contrada Bisigliano, ai sensi del PRG vigente all'epoca adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°204 del 22/07/1985 ed approvato dalla Giunta Regionale della Campania con provvedimento n°6043 del 13/10/1987, ricadevano in zona omogenea tipo “E/3” ( a destinazione agricola di seminativo irriguo ed orti ) sottoposta a vincolo idrogeologico, il tutto evinto da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1353 del 07/03/1995.

In particolare l'abitazione attuale rinvenibile sui luoghi risulta da pratica di demolizione e ricostruzione con primigenio assegno contributo n°311 del 06/09/1985

acquirente di suoli ivi compreso il fabbricato rurale preesistente oggetto di demolizione. Stante l'elevato numero di faldoni connessi alla pratica, all'esito dei primi riscontri dell'Accesso agli Atti diligentemente istruito dalla sottoscritta CTU in data 13/06/2024, resterà cura della sottoscritta CTU nell'arco estivo reperire ulteriori informazioni ed utile documentazione a corredo ed approfondimento degli aspetti edilizi.

Poiché l'ispezione diretta dei luoghi ha evidenziato sostanziale conformità con la planimetria catastale censita in data 28/07/2011, fermo restando ogni prerogativa e parere formale in capo agli Uffici ed Enti Preposti per competenza (Comune di Colliano) a fini puramente estimativi la sottoscritta CTU non ravvede, al momento, motivi di detrazione sul BENE “B” LOTTO 2 ABITAZIONE in Cotrada Bisignano.

**Segue quesito 17 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**QUESITO 17**

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

**RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I.n°206/2023)**

La **documentazione fotografica del LOTTO UNICO**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata nel precedente Quesito 4, completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il rilievo fotografico è stato estratto in data accesso CTU **11/03/2024** dalle ore 10:00 alle ore 12:20

**Segue quesito 18 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**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.”*

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. Dott.ssa FARACCHIO, in quanto la sottoscritta CTU ha preferito dapprima reperire tutti i Rogiti notairli e le visure ipocatastali necessari ad un attento vaglio, cercando però, possibilmente, di non innescare rinvii dell'Udienza di Dibattimento 09/07/2024, onde poter illustrare le criticità della presente E.I. 206/2023 alla Ill.ma Cattedra Giudiziaria, alla Custodia Giudiziale ed alle parti. In particolare occorrerà valutare preliminarmente l'insorgenza di anomalia di Intestazione del Bene A) LOTTO 1 Garage intestato a \_\_\_\_\_ per effetto di Donazione 2013 da

Esecutato e successivamente riflettere anche sul regime patrimoniale originariamente in comunione dei beni poi variato in separazione dei beni per effetto di Rogito 2013 da vagliare nel merito e da confrontare con l'insorgenza delle ragioni del credito.

Su tale circostanza, la sottoscritta CTU, una volta recuperato i Titoli di proprietà ed incrociato le Visure ipocatastali, ha relazionato direttamente nel presente elaborato peritale.

**Segue quesito 19 →**

**Arch.Stella Mancuso**

**QUESITO 19**

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

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 206/2023, è stata già predisposta Custodia Giudiziale nella persona della Dott.ssa Eulalia Tasca, nei confronti della quale la Sottoscritta CTU si è tenuta a completa disposizione concertando e presenziando alle operazioni di accesso dell'11/03/2024, e comunicandole anche il presente elaborato peritale, ripromettendosi di presenziare in Udienza 09/07/2024 per rendere ulteriori chiarimenti a verbale Udienza.

In merito agli **aspetti strutturali** si ribadisce che LOTTI 1 e 2 non risentono di problematiche strutturali o di dissesto statico.

**CONGEDO C.T.U.**

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente 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 09/07/2024** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, per rendere eventuali chiarimenti anche per le vie brevi a verbale Udienza.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con Osservanza.

03/07/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Arch. Stella Mancuso**  
(f.to digitalmente)*Arch. Stella Mancuso*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®