

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Ill.ma Dott.ssa FRANCESCA SICILIA*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL MANDATO
PER LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE.

1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 112/2019

(Udienza G.E. 05.12.2023)

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

CESSIONARIA:
OMISSIS

Procuratore:
OMISSIS

- **CONTROPARTE** (*Debitore esecutato*):
OMISSIS

Procuratore:
OMISSIS

- **CREDITORE INTERVENUTO:**
OMISSIS

Procuratore:
OMISSIS

06.10.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

Sommario

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

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO 10

Quesiti 1-2-3: 11

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”*..... 11

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”*.11

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.”* 11

Quesito 4: *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.* 14

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.*..... 25

Quesito 6: *‘Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro’* 26

Quesito 7: *‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'..27

Quesito 8: *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.' 28*

Quesito 9: *'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa ANnotazione' 29*

Quesito 10: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)' 30*

Quesito 11: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni' 31*

Quesito 12: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato' 33*

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*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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'..... 34

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' 37*

Quesito 15: *'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato': 41*

Quesito 16: *'Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi*

quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'.....42

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'45*

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.”46*

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.”47*

CONGEDO C.T.U.48

APPENDICE ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 112/201949



IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 112/2019

(Udienza G.E. 05.12.2023)

6

Esecuzione promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

OMISSIS
(CESSIONARIA: **OMISSIS** e per essa **OMISSIS**)

c/o

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Natascia Sabatino**, a seguito della Nomina di Esperto in data **17.05.2022** con decreto del G.E. Dott.ssa FRANCESCA SICILIA, e del verbale di accettazione di incarico di stima tramite disposizione da remoto, in data **23.05.2022** (cfr. *All.to 1c Atti del Procedimento*),

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RIFERISCE

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

4. *“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”*
5. *“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”*
6. *“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.”*
7. *“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”*
8. *“Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”*
9. *“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”*
10. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).”

11. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”
12. “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”
13. “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”
14. “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."

15. "Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato."
16. "Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo 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.
17. "Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."
18. "Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."
19. "Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale**, il C.T.U.

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°112/2019** con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 112/2019): PIENA PROPRIETA' DI PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE, ubicato nel Comune di Eboli, in zona extraurbana, alla *Via San Vito Martire Civici 90-92-94-96*, traversa della SP30a, prossima allo svincolo autostradale A2 del Mediterraneo di Eboli (ex A3-SA/RC). Il locale esecutato **Sub. 5** afferisce al primo piano di un complesso produttivo contenente anche altre unità immobiliari non esegutate. Detto locale **Sub. 5** si compone di un **unico ambiente, privo di divisioni interne**, e con pilastri intermedi, dotato di servizi allestiti sull'unico fronte Sud (*in posizione opposta rispetto all'ingresso*) e da verificare in sagome e funzionamento. Il segmento commerciale esecutato **Sub. 5** presenta una superficie utile complessiva di circa **428,32 mq**, per una altezza di circa **3,00 m** con accesso dalla traversa della SP30a, ovvero *Via San Vito Martire*. All'attualità, l'unità immobiliare risulta fruita come punto vendita di materiali di arredo e suppellettili usati, di seconda mano, con attuale presenza di notevoli quantitativi di beni mobili.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Locale commerciale Piano I°: NCEU Comune di EBOLI Fl. 25, P.lla 429 **Sub. 5**, Cat. D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), Rendita catastale 2.719,15 €;

Valore a base d'asta LOTTO UNICO: 331.000,00 €
(diconsi: Euro Trecentotrentunomila/00)

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITI 1-2-3:

1. **“SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO ESCLUSIVAMENTE IN BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL’ARTICOLO 567 COD. PROC. CIV. È NECESSARIA E, TUTTAVIA, MANCA IN ATTI O È INIDONEA, RIFERISCA L’ESPERTO DI TALE ASSENZA O INIDONEITÀ E RESTITUISCA GLI ATTI SENZA ALTRA ATTIVITÀ, MA DOPO IL TERMINE DA LUI FISSATO PER LA PROSECUZIONE DELLE OPERAZIONI”.**
2. **“SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO ESCLUSIVAMENTE IN BENI PER I QUALI LA DETTA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA E IDONEA, PROCEDA SECONDO I QUESITI DA 4 A 12”.**
3. **“SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO SIA IN BENI PER I QUALI LA DETTA DOCUMENTAZIONE È NECESSARIA E TUTTAVIA, MANCA O È INIDONEA, SIA IN BENI PER I QUALI LA DETTA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA, PROCEDA L’ESPERTO A REDIGERE, IN VIA PRELIMINARE, UNA DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEI BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE È MANCANTE E/O INIDONEA (DESCRIZIONE DA ACCLUDERE A GUISA DI INTRODUZIONE ALLA RELAZIONE INDISPOSTA AGLI ALTRI QUESITI) E PROCEDA, LIMITATAMENTE AGLI ALTRI BENI SECONDO I QUESITI POSTIGLI DA 4 A 12.”**

Dall’Analisi della documentazione agli Atti del Procedimento, documentazione prevista dall’ *ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dal D.L. 83/2015 convertito nella Legge 132/2015), (cfr. All.ti 3 del Volume allegati),*

e per confronto con

la trascrizione dell’Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il **04.04.2019** ai num.ri **R.G. 13589 R.P. 10550** (cfr. *All.ti 2a, nonché Atti del Procedimento*) a favore di **OMISSIS (Creditore pignorante, già OMISSIS) contro OMISSIS (Debitore esecutato),**

e vagliate altresì:

- la Nota di iscrizione a ruolo con indicazione dei soggetti e degli immobili (cfr. *All.2b*);
- il Ricorso per la comparizione delle Parti per l’autorizzazione alla vendita dei beni pignorati (cfr. *All.2c*);

relativamente al cespite sotto individuato:

LOTTO UNICO (E.I. 112/2019): PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE, ubicato nel Comune di Eboli, in zona extraurbana, alla *Via San Vito Martire Civici 90-92-94-96*, traversa della SP30a, prossima allo svincolo autostradale A2

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

del Mediterraneo (ex A3-SA/RC) di Eboli. Il locale esecutato **Sub. 5** afferisce al primo piano di un complesso produttivo contenente anche altre unità immobiliari non esegutate. Detto locale **Sub. 5** si compone di un **unico ambiente, privo di divisioni interne**, e con pilastri intermedi, dotato di servizi allestiti sull'unico fronte Sud (*in posizione opposta rispetto all'ingresso*) e da verificare in sagome e funzionamento. Il segmento commerciale esecutato **Sub. 5** presenta una superficie utile complessiva di circa **428,32 mq**, per una altezza di circa **3,00 m** con accesso dalla traversa della SP30a, ovvero *Via San Vito Martire*. All'attualità, l'unità immobiliare risulta fruita come punto vendita di materiali di arredo e suppellettili usati, di seconda mano, con attuale presenza di notevoli quantitativi di beni mobili.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Locale commerciale Piano I°: NCEU Comune di EBOLI Fl. 25, P.lla 429 **Sub. 5**, Cat. D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), Rendita catastale 2.719,15 €;

si deduce che

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

Si rileva semplicemente che:

- *Quand'anche non esplicitamente pignorato, il pignoramento si intende normalmente esteso a tutte le adiacenze, pertinenze ed accessioni. Pur tuttavia, il Creditore procedente potrebbe valutare (anche e soprattutto per dare l'opportunità all'Acquirente di provvedere con giusto titolo alla riparazione e re-impermeabilizzazione del superiore lastrico solare) la formale estensione dello stesso pignoramento anche alla rispettiva quota di ½ relativa al Lastrico Subalterno 11 (intestato catastalmente all'esecutato Sig. **OMISSIS** per la quota di ½ - cfr Allegato 5a).*
- *Nel caso non fosse accolto l'invito all'estensione del pignoramento in itinere di procedura, l'Acquirente potrà valutare l'opportunità di acquistare quota ½ del lastrico da parte debitrice o l'intero lastrico dai germani **OMISSIS** e **OMISSIS**, in maniera tale da poter provvedere alla riparazione anche dall'estradosso, e non solo alla protezione dall'intradosso. Tale "alea" minusvalente è stata comunque temperata dal sottoscritto CTU tramite opportune detrazioni dal valore al nuovo ed al finito nella formazione del prezzo base di vendita.*
- *Con riferimento all'aspetto del **diritto di usufrutto negoziato tra l'esecutato OMISSIS e la sorella non esegutata OMISSIS**, con atti per Notar Granese Generoso del 2007/2008 (cfr trascrizioni in All.ti 3b e 3c), trattasi di cessioni di diritti reali a titolo gratuito e tra germani, che, in ogni caso, si risolverebbero anche formalmente il **28.02.2027**, tanto più che non vi è stata trascrizione in favore della sorella dell'esecutato **OMISSIS**, in data 16.06-07.2018, volta a ripubblicizzare gli effetti dell'atto Granese Generoso 2008 di eventuale ritorno del diritto di usufrutto alla sorella dell'esecutato, **OMISSIS**. Considerando che nelle more, sono subentrati i vincoli ipotecari del 2009 e del 2011 (cfr note di trascrizione in allegati 6d e 6e), che aggrediscono il diritto di piena*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

proprietà in capo al debitore Sig. **OMISSIS**, i Procuratori costituiti e l'Ill.ma Cattedra Giudiziaria hanno tutti gli elementi per poter prendere atto, attraverso l'analisi delle presenti considerazioni tecniche e la disamina delle note di trascrizione, come richiamate ed allegate, per valutare **l'inopponibilità alla prosecuzione procedurale degli effetti temporali di estinzione delle cessioni a titolo gratuito, o l'alternativo differimento delle operazioni di vendita alla data di estinzione temporale degli effetti degli atti OMISSIS.**

Segue Quesito 4:→



IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

QUESITO 4: IDENTIFICHI CON PRECISI DATI CATASTALI E CONFINI E DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE L'IMMOBILE PIGNORATO, VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E L'EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO; IN TAL CASO, OVE IN QUESTE ULTIME RISULTI GIÀ ESPLETATA LA RELAZIONE TECNICA, SOSPENDA LE OPERAZIONI PERITALI, RELAZIONANDO COMUNQUE AL G.E.

14

Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti del LOTTO UNICO:

Dati catastali LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 112/2019): locale commerciale al piano primo ubicato in Eboli, Via San Vito Martire, Civici 90-92-94-96.

Dati catastali:

Locale commerciale Piano I°: NCEU Comune di EBOLI Fl. 25, P.lla 429 **Sub. 5**, Cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita catastale 2.719,15 €;

Confini LOCALE COMMERCIALE SUB. 5

Il LOTTO UNICO nel suo complesso è delimitato e **confina**:

- ✓ a Nord tramite **porte di ingresso Civici 90-92-94-96** e rampa di uso comune anche al sub. 4 non esecutato con **Traversa pubblica di Via San Vito Martire**, a sua volta allacciata alla SP30a;
- ✓ a Sud tramite i **setti murari ciechi del comparto vani accessori e servizi**, con aree asfaltate di manovra e parcheggio Sub. 1 del tutto contigue con Aree di proprietà Ex Consorzio Destra Sele, ugualmente carrabili;
- ✓ ad Est tramite **setti murari ciechi con altro corpo di fabbrica in aderenza non esecutato ed insistente su altra Particella 428**;
- ✓ a Ovest tramite **setti murari ciechi con altra unità immobiliare Subalterno 4** afferente alla stessa Particella 429, ma non esecutata e che fruisce della stessa rampa comune di accesso.

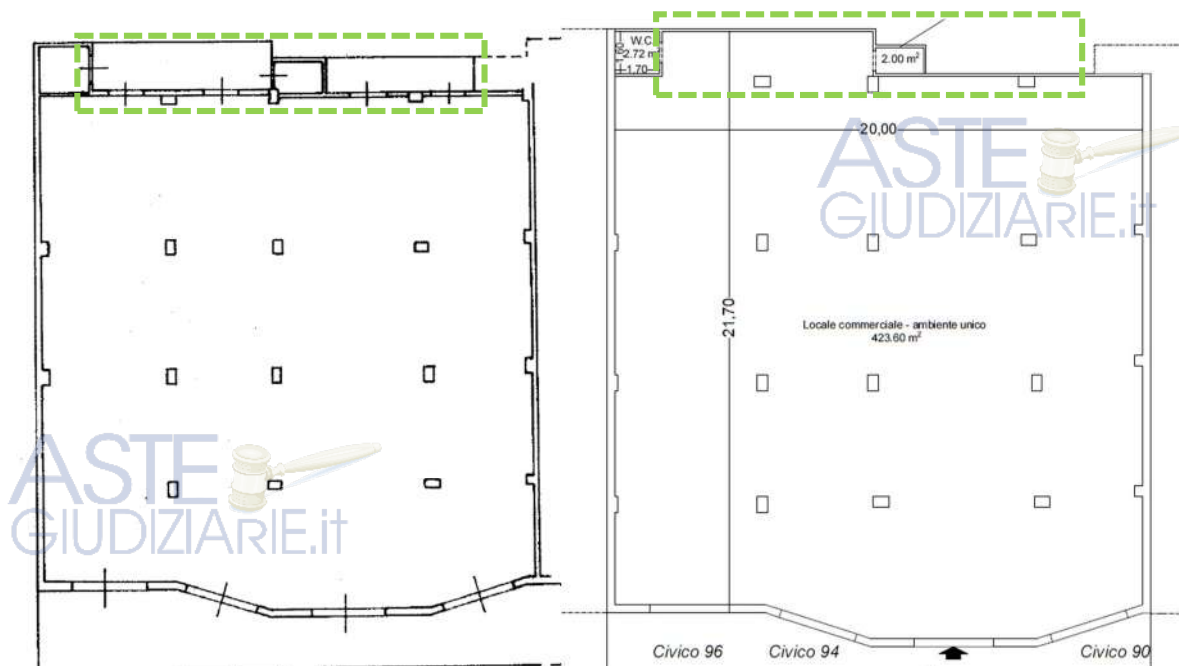
I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, e porte di ingresso, chiaramente indicati in elaborati catastali di mappa, planimetria, elaborato planimetrico nonché in grafici digitalizzati di rilievo.

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

NOTE catastali e NOTE inerenti alla procedura esecutiva:

- I dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione;
- Sul LOTTO UNICO non insiste altro pignoramento, né altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 112/2019.
- Le visure storiche riportano gli effetti del ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà, per effetto dell'ultimo atto per Notar **OMISSIS** del 2008, nonché riportano i precedenti passaggi del diritto di usufrutto del 2007, e l'originaria donazione accettata ultraventennale del 1994.
- Il fabbricato di ricaduta (Particella 429,) è correttamente indicato in Mappa Wegis.
- Presente elaborato planimetrico, completo su tre livelli: purtroppo, nell'elenco immobili allegato all'elaborato planimetrico, non compare il locale attiguo al primo piano ed al Lotto esecutato, Subalterno 4, presente invece in elaborato planimetrico ed all'attualità intestato a soggetto terzo non esecutato;
- Sussistono difformità tra **planimetria catastale** e stato di fatto, limitatamente al **lato Sud** di alloggiamento servizi ed impianti, laddove una balconata rappresentata in planimetria castale risulta nella realtà assente e l'altra balconata pure rappresentata in planimetria catastale risulta ricompresa nella volumetria interna, non risultando sul lato Sud infissi esterni nello stato effettivo dei luoghi. A ciò si aggiunge la *mancaanza di riscontro grafico del Lato Sud per assenza dei grafici ufficiali in Archivio UTC del Comune di Eboli*. Fermo restando ogni parere degli Uffici Catastali e Tecnici Comunali, si comprende bene come, dovendo revisionare servizi ed impiantistica e rifunzionalizzare l'unità immobiliare, spetterà all'Acquirente istruire opportune procedure DOCFA, con CILA asseverativa, revisione dell'impiantistica e dichiarazione di conformità, che potranno anche contemperare scelte di ripristino o meno delle balconate o variazioni purché istruite al fine di ottimizzazione della zona servizi ed impianti, ovviamente indispensabile per il corretto funzionamento e la fruibilità, di fatto e formale, dell'unità immobiliare commerciale esecutata. Sotto il profilo estimativo, tali aspetti di regolarizzazione e ri-funzionalizzazione saranno contemperati nella formazione del prezzo base di vendita.
Per completezza di analisi nella pagina seguente si riportano i grafici di confronto tra assetto planimetrico catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate con lo stato attuale dei luoghi.



Confronto comparativo tra assetto planimetrico catastale del 1990 (a sinistra - cfr allegato 5f) con stato effettivo dei luoghi (a destra - cfr allegato 10).

Segue inquadramento territoriale: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO

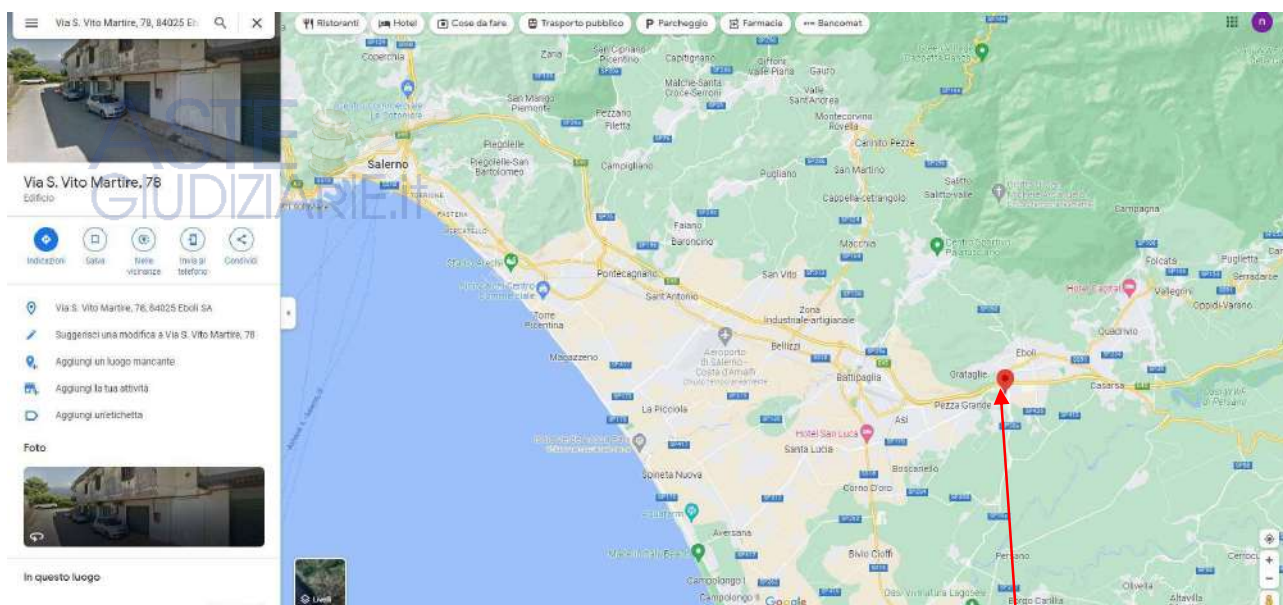
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

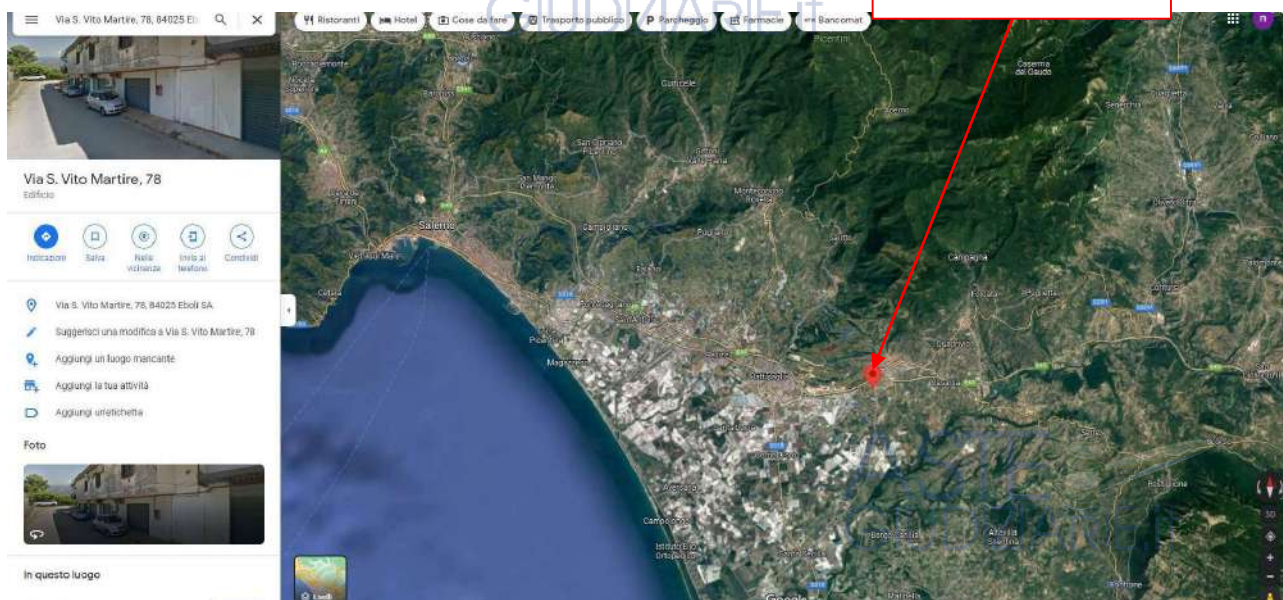
Inquadramento territoriale Lotto unico

Il **Lotto Unico** esecutato è ubicato nel **Comune di EBOLI (SA)**, in **Via San Vito Martire, zona Suburbana**, tuttavia prossima al centro della città. Si tratta di un ambito urbano, contornato da numerose attività commerciali, produttive, agricole e anche da infrastrutture urbane. E' grazie soprattutto agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto unico esecutato e la sua vicinanza alle principali reti stradali, ferroviarie ed autostradali.

17



Ortofoto e toponomastica di inquadramento generale: ubicazione LOTTO UNICO EI 112/2019. (Fonte Google Maps).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Ortofoto di inquadramento di dettaglio viabilità: estrema vicinanza all'uscita del collegamento autostradale A2 Autostrada del Mediterraneo – EX A3 SA-RC, dalla quale, imboccando la Sp 30a a pochi metri, svoltando sulla sinistra si imbocca la traversa di Via San Vito Martire, raggiungendo così, l'edificio a destinazione commerciale e, quindi, al Lotto esecutato. (Fonte Google Maps).



Street View: inquadramento di dettaglio, ove dallo svincolo autostradale, imboccando la **Sp30a**, Via San Vito Martire, in corrispondenza del **Bar Jolly**, si imbocca la traversa carrabile che conduce, tra gli altri, anche al LOTTO UNICO EI 112/2019: trattasi di un ambito extraurbano caratterizzato da numerose attività commerciali e produttive. (Fonte Google Maps).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

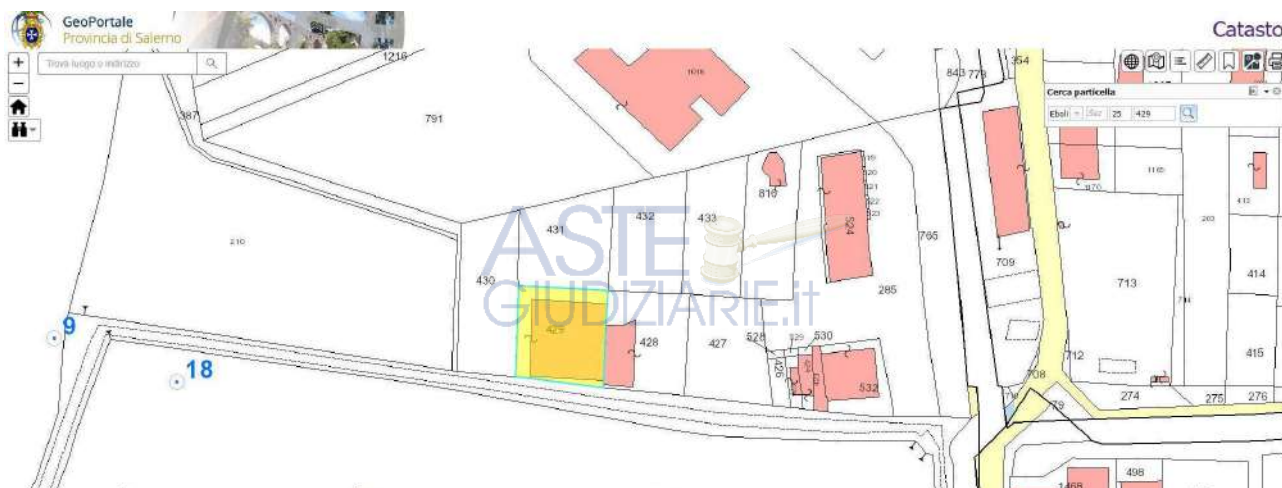
IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Ortofoto di inquadramento di dettaglio: ubicazione LOTTO UNICO EI 112/2019: lo stesso si trova in prossimità dello svincolo autostradale, in una posizione ottimale, anche se non proprio fronte strada, potendo agevolmente avvalersi di eventuali insegne pubblicitarie e doppia traversa carrabile di regolazione flussi veicolari. (Fonte Google Maps).



Stralcio catastale, laddove è possibile individuare l'attuale edificio su due livelli **P.lla 429** all'interno della quale sono ubicati i cespiti di cui al Lotto Unico eseguito, rispondenti al Subalterno **Sub. 5**. L'edificio ospita anche altri subalterni non eseguiti, destinati ad attività commerciali e terziarie. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

Descrizione Fabbricato P.IIa 429

Il **fabbricato Particella 429** cui afferisce il *Subalterno 5* di cui al Lotto unico eseguito si compone di due piani fuori terra e piano di copertura – lastrico solare. Il cespite eseguito, ubicato al **piano primo**, presenta un unico fronte libero di affaccio, su Via San Vito Martire – Lato Nord, per il tramite delle quattro aperture, contraddistinte dai **civici 90-92-94-96**. L'intero edificio **Particella 429** pressoché quadrangolare, è stato realizzato intorno agli anni '80. Nel complesso le finiture dell'intero fabbricato risultano di mediocre stato di conservazione e manutenzione, con necessità di taluni interventi, soprattutto sulle parti comuni, e sul **lastrico solare Sub. 11**, in regime di attuale comproprietà per quota ½ ciascuno in capo all'esecutato OMISSIS ed altro soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva.



Vista del fabbricato P.IIa 429 da Via San Vito Martire, all'interno del quale è ubicato il locale commerciale Subalterno 5 eseguito. (Fonte Google Maps).



Vista 3D del fabbricato P.IIa 429 Lato Nord. Si noti la presenza di comodi piazzali e viabilità di ingresso/egresso, peraltro non distanti dalla SP30a, su cui apporre se del caso, talune insegne pubblicitarie di richiamo. (Fonte Google Maps).

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



*Foto rilievo del 15.03.2023: **Rilievo fotografico dei prospetti esterni del fabbricato P.lla 429, con indicazione, in rosso, dei prospetti frontale e retrostante del Subalterno 5** eseguito. Il prospetto frontale presenta numero 4 porte vetrate a grande ampiezza protette da saracinesche avvolgibili per rendere agevoli sia le operazioni di pubblicizzazione merci sia le operazioni ingresso. Il prospetto retrostante non presenta infissi di affaccio, e pertanto all'attualità il segmento dei vani di servizio va attrezzato con impiantistica di condizionamento interna.*

Descrizione interni Locale commerciale Sub. 5

Il locale commerciale eseguito **Sub. 5** afferisce al primo piano di un complesso produttivo contenente anche altre unità immobiliari non eseguite, e prende accesso da rampa comune anche al Sub. 4. non eseguito. Detto locale **Sub. 5** si compone di un **unico ambiente, privo di divisioni interne**, e con pilastri intermedi, dotato di servizi allestiti sull'unico fronte Sud (*in posizione opposta rispetto all'ingresso*) e da verificare in sagome e funzionamento. Il segmento commerciale eseguito **Sub. 5** presenta una superficie utile complessiva di circa 428,32 mq, per una altezza di circa **3,00 m** con accesso dalla traversa della SP30a, ovvero *Via San Vito Martire*. All'attualità, l'unità immobiliare risulta fruita come punto vendita di materiali di arredo e suppellettili usati, di seconda mano, con attuale presenza di notevoli quantitativi di beni mobili.

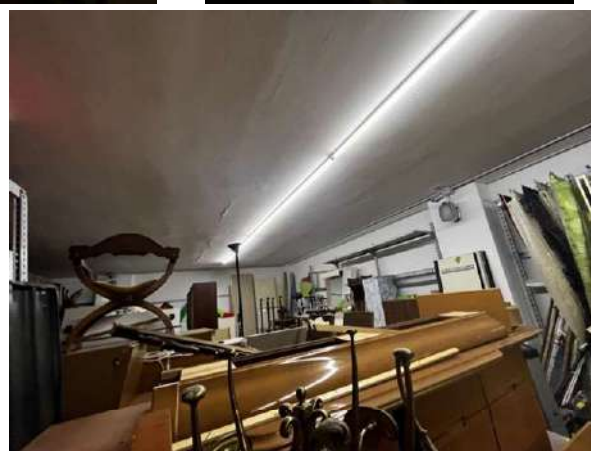
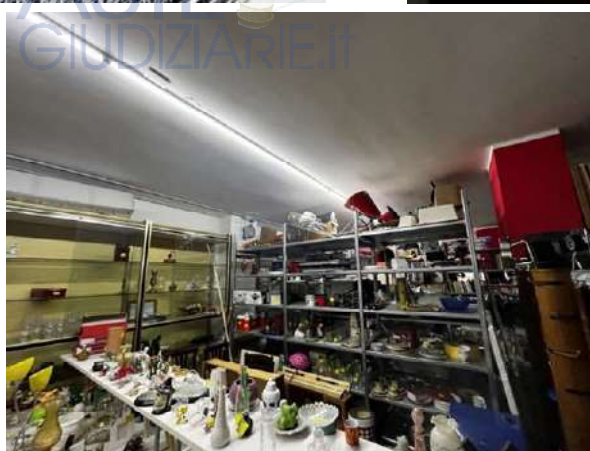
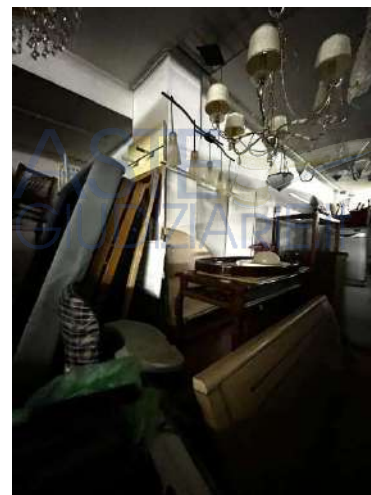
DATI CATASTALI ATTUALI:

Locale commerciale Piano I°: NCEU Comune di EBOLI Fl. 25, P.lla 429 **Sub. 5**, Cat. D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), Rendita catastale 2.719,15 €;

Gli interni, pur tenuti ad ambiente unico con notevole flessibilità e possibilità organizzative, risultano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, con fenomeni di percolazione d'acque piovane in alcuni punti del solaio di copertura, provenienti dal lastrico di copertura Sub. 11.

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



*Foto rilievo del 15.03.2023: **Vista d'insieme degli interni del locale commerciale esecutato:** trattasi di un unico ambiente, all'attualità adibito a negozio per la vendita al dettaglio di mobili di arredo ed oggettistica, presumibilmente di seconda mano: una sorta di mercatino dell'usato. Pertanto, non tutti i materiali sono di risulta e da smaltire, ma in notevoli quantità potrebbero essere perfettamente recuperabili, anche e soprattutto da ditte commerciali specializzate nel settore dell'usato.*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Foto rilievo del 15.03.2023: Il lotto unico è dotato di piccolo servizio w.c. cieco, di fatto fruito come deposito.

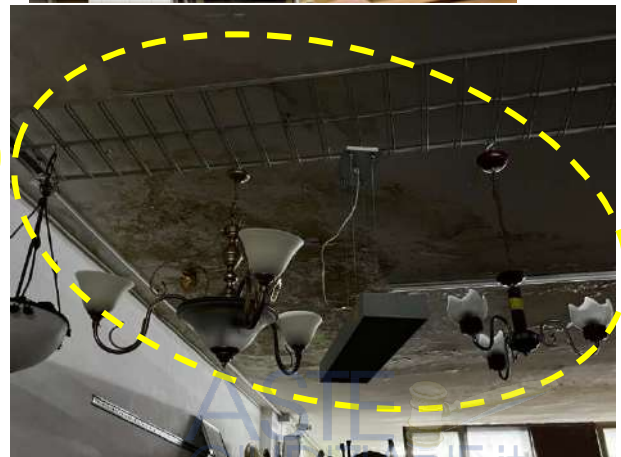
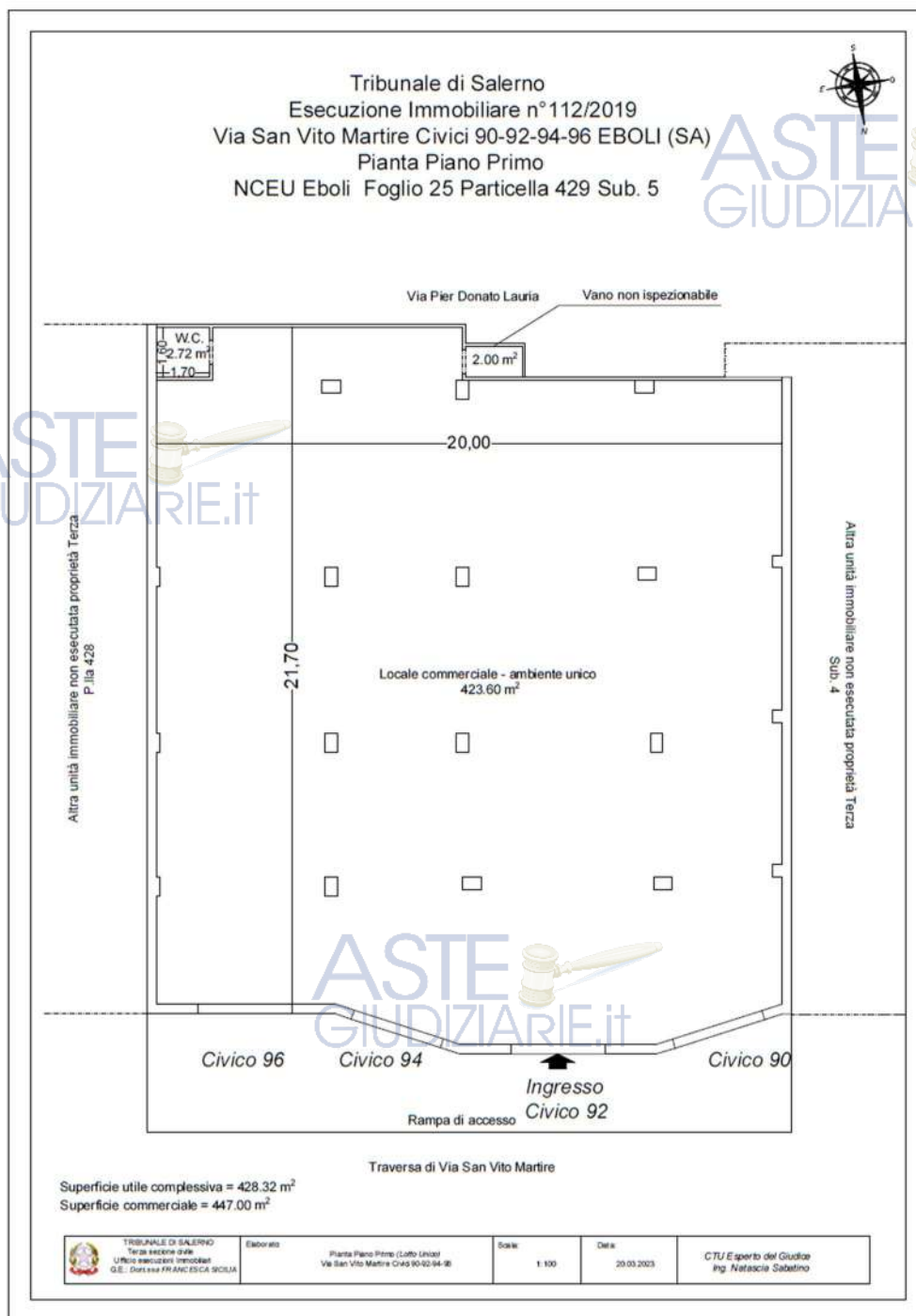


Foto rilievo del 15.03.2023: Panoramica degli intradossi del solaio di copertura che presenta in taluni punti della sua estensione, danni da fenomeni infiltrativi provenienti dal lastrico di copertura superiore Sub. 11 di carattere comune a tutto il fabbricato P.lla 429. In diversi punti, addirittura, si registrano percolazioni d'acqua; pertanto, non si esclude la necessità per l'Acquirente di dover acquistare in via endo o extra procedurale, e poi provvedere agli oneri di rifacimento dell'impermeabilizzazione del **lastrico solare Sub. 11**, in regime di attuale comproprietà per quota $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo all'esecutato OMISSIS e ad altro soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva.

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



24

All. 10a): Planimetria digitalizzata Locale commerciale I° piano – Sub. 5, in scala 1:100 con quote e superfici.

Per ulteriori e più approfonditi dettagli metrici e fotografici sugli interni ed altre informazioni e su altri particolari, si rimanda alla **relazione grafico-fotografica in separato file**, priva di dati sensibili e destinata alla pubblicità immobiliare, relazione ugualmente oggetto di deposito telematico.



Segue Quesito 5: →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 5: *PRECISI LA PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO E SE QUESTI RISULTI ESSERE L'UNICO PROPRIETARIO, PRODUCENDO ANCHE L'ATTO IN VIRTÙ DEL QUALE HA ACQUISITO LA PROPRIETÀ; SEGNALI, ALTRESÌ, EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.*

TITOLI di PROPRIETÀ

25

*Il Locale commerciale **Sub. 5** afferente al Lotto Unico esecutato è pervenuto, nella quota di 1/1, all'epoca dell'acquisto di stato civile Celibe, al Debitore, **OMISSIS** (nato a **OMISSIS**), in virtù di ATTO DI DONAZIONE accettata, per Notaio Dott. **OMISSIS** del **28.12.1994**, mediante il quale il Sig. **OMISSIS** (Padre e dante causa del debitore) ha venduto al Sig. **OMISSIS** (all'epoca Celibe), la piena proprietà del Locale con piccoli accessori al piano primo di cui alla presente E.I.112/2019, unitamente al diritto di sopraelevazione, per quota indivisa pari ad una metà sui lastrici solari di copertura dell'edificio, ed il diritto esclusivo al piccolo spazio, antistante il locale medesimo, dal quale il locale riceve quattro accessi. Si riportano di seguito gli estremi del **titolo di proprietà**, già di per sé, **ultraventennale**:*

- All.3b1) **TITOLO DI PROVENIENZA PRINCIPALE - ATTO DI DONAZIONE** per Notaio Dott. **OMISSIS** del 28.12.1994, Rep. 12232, Racc. 2919, trascritto a Salerno in data 31.12.1994 ai numeri 34931/27069 a favore di **OMISSIS** (Debitore esecutato) e contro **OMISSIS**, il quale ha donato al figlio Sig. **OMISSIS** la piena proprietà dell'unità immobiliare, riportata nel N.C.E.U. Eboli, Foglio 25, P.la 429, Subalterno 5, oggetto della presente procedura esecutiva;

Per completezza di analisi, come già accennato ai quesiti iniziali, si riporta come, successivamente, in data **28.02.2007**, con Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per Notar **OMISSIS** (cfr allegato 3c), il Sig. **OMISSIS** ha trasferito l'usufrutto dell'immobile esecutato, Subalterno 5 alla Sig.ra **OMISSIS**, usufrutto per la durata di 20 anni (*quindi formalmente fino al 09.03.2027*). Tale cessione era finalizzata all'ottenimento da parte della cessionaria, Sig.ra **OMISSIS**, di un finanziamento di durata ultraventennale da istituto bancario, con la clausola che la stessa cessione si sarebbe risolta di diritto in caso di mancato ottenimento del predetto finanziamento, ovvero in caso di estinzione anticipata dello stesso.

In seguito, in data **16.06.2008**, sempre per Notar **OMISSIS**, la Sig.ra **OMISSIS** ha ceduto, sempre a titolo gratuito, il diritto di usufrutto al Sig. **OMISSIS** (cfr allegato 3d), per la durata di 10 anni (*quindi formalmente fino al 16.07.2018*).

I vincoli ipotecari del 2009-2011 aggreddiscono, giustamente, quindi, la piena proprietà del Sub.5 in capo all'esecutato **OMISSIS**, proprio in virtù dell'evoluzione delle trascrizioni degli atti per come enucleata sopra.

Non essendo stato trascritto altro passaggio nel Luglio 2018, anche il **pignoramento del 2019** aggreddisce la piena proprietà del Subalterno 5.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Considerando che gli atti per Notaio **OMISSIS** erano *cessioni a titolo gratuito tra germani consanguinei*, come già anticipato ai Quesiti 1-2-3, i Procuratori costituiti, l'Ill.ma Cattedra Giudiziaria e l'eventuale Custodia/Delega a predisporli, potranno valutare la **continuità trascrittiva più che ultraventennale a far data dal 1994 con la donazione originaria accettata**, e poi riflettere **sull'inopponibilità delle clausole non trascritte a titolo gratuito e tra consanguinei** di cui agli atti per Notar **OMISSIS**, onde non ravvedere motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale sin da subito agli esiti dell'Udienza del 05.12.2023 o, comunque, allo scadere in toto degli effetti dell'atto **OMISSIS** del Marzo 2027.

26



Segue Quesito 6 →

QUESITO 6: 'VALUTI LA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ E, OVE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI, PREDISPONGA UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA DEI MEDESIMI, CON LA SPECIFICA INDICAZIONE DEI COMPROPRIETARI E DELLE LORO GENERALITÀ, LA FORMAZIONE DELLE SINGOLE MASSE E LA DETERMINAZIONE DEGLI IPOTETICI CONGUAGLI IN DENARO'

Si premette che il Lotto unico di cui alla presente EI 112/2019, è pervenuto **in piena ed esclusiva proprietà per quota 1/1 al Debitore esecutato Sig. OMISSIS** (nato a OMISSIS), per effetto di donazione ultraventennale del 1994, quand'Egli esecutato era di stato civile **CELIBE**.

Considerato che all'attualità l'esecutato Sig. **OMISSIS** risulta essere **di stato civile separato** (con Provvedimento emesso del Tribunale di Salerno in data 21.02.2007 ed omologazione della separazione consensuale fra i coniugi), e che in costanza di matrimonio vigeva tra gli ex coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** il regime patrimoniale della separazione legale dei beni, **non si pongono questioni divisionali**, essendo il Lotto unico esecutato **in capo al Debitore esecutato Sig. OMISSIS** per la quota di 1/1 in piena ed esclusiva proprietà, con pignoramento che aggredisce l'intero.



Segue Quesito 7: →



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 7: *'DICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DI CUI DOVRÀ SPECIFICARE LA DATA DI SCADENZA DELLA DURATA, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, E DI DIRITTI REALI (QUALI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE, SERVITÙ, ETC) CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO. VERIFICHI, INOLTRE, SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI'*

Relativamente allo **stato di possesso** del cespite di cui al Lotto Unico, all'esito dell'**accesso del 05.05.2023**, è emerso che lo stesso è **occupato di fatto, e quindi materialmente fruito dal Sig. OMISSIS** (C.I. n° OMISSIS Rilasciata dal Comune di OMISSIS), **il quale ha dichiarato di occupare l'immobile senza alcun titolo di locazione o di altro tipo, e senza alcuna corresponsione di danaro, con utenza elettrica a lui intesta e beni mobili presenti all'interno dichiarati essere di Sua proprietà.**

Pertanto, preso atto della circostanza secondo cui dagli elenchi delle formalità estratti per il Lotto unico **non risulta alcuna trascrizione opponibile di una eventuale scrittura privata**, **il Cespite sarebbe da ritenersi libero ai fini della presente EI 112/2019.**

In ogni modo, sugli aspetti di materiale possesso, sui presupposti di percezione o meno di indennità di occupazione, o alternativa liberazione dell'immobile da persone e cose, potrà relazionare più compiutamente una futura Custodia Giudiziale a predisporci secondo facoltà dell'Ill.ma G.E., *Dott.ssa Francesca Sicilia.*



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.’*

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

28

Consultando, per la locazione tal quale, in base allo stato conservativo e manutentivo del cespite, caratterizzato da diversi fenomeni infiltrativi presenti all'intradosso del solaio di copertura, sia i **dati minimi** degli intervalli di confidenza dell'*Osservatorio* e del *Borsino Immobiliare*, e sia i **dati puntuali** del *Listino*, ed eseguendone una media equiponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO DI BASE per la LOCAZIONE COMMERCIALE**:→

$$\text{V.u. di base di locazione} = \frac{3,8 + 3,21 + 6}{3} = 4,33 \approx 4,35\text{€/mq X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la consistenza metrica superficiale utile del Locale Commerciale (circa 428,32 mq, anche considerando che il lastrico solare non è eseguito, né produttivo di reddito), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE**, arrotondato a cifra intera per leggero eccesso onde contemperare la presenza di parti comuni:

$$\begin{aligned} \text{Canone locativo Loc.comm.} &= 4,35 \text{ €/mq-mese} \times 428,32 \text{ mq. di sup utile} \\ &= 1.863,19 \text{ €/mese} \approx \mathbf{1.900,00 \text{ €/mese in cifra tonda.}} \end{aligned}$$

Si ribadisce., in ogni caso che, non vi sono contratti di locazione in essere sul **locale commerciale** e che lo stesso risulta all'attualità occupato a titolo gratuito e quindi nel **possesso materiale del Sig. OMISSIS, soggetto terzo estraneo alla presente Procedura esecutiva.**

Resterà facoltà di una futura *Custodia Giudiziale* a predisporre valutare se esistano i presupposti per la **percezione di eventuale indennità di occupazione**, per importi anche differenti dal canone locativo spuntabile sul mercato libero, precedentemente indicato. Sarà poi opportuno nella stipula di eventuale locazione transitoria con l'occupante stesso, precisare la *declinazione di Ruolo Esecutivo ed Ausiliari* da ogni responsabilità per ulteriori deterioramenti che possa subire l'immobile, nel medio-lungo periodo, a seguito delle problematiche di infiltrazioni di acque meteoriche.



Segue Quesito 9:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



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'

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, N.133 Parte II Serie a Vol 2 Anno 2007 rilasciato dal *Comune di OMISSIS* (SA) in data **06.03.2023** (cfr Allegato 4a) risulta che il debitore esecutato **Sig. OMISSIS** ha contratto matrimonio in data 10.10.2007 in OMISSIS (SA), scegliendo, in pari data, il regime della separazione legale dei beni.

Tra le annotazioni, risulta che con Provvedimento del Tribunale di Salerno N. 10540/2007 in data 21.02.2007 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Considerato che l'Atto del 1994 era Atto di Donazione paterna a titolo di bene personale, e all'**epoca dell'acquisto per donazione**, fu il solo **Sig. OMISSIS** ad acquistare per donazione gli immobili, di stato civile libero, **non si pongono aspetti divisionali di sorta**, nemmeno legati a stato civile e regime patrimoniale, attuali e pregressi.

Segue Quesito 10:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 10: *'RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI. INDICHI IN PARTICOLARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, MA NON ANCORA SCADUTE; LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; LE EVENTUALI CAUSE IN CORSO; LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LE CAUSE CON LE STESSO INTRODOTTE SIANO ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO), LE CONVENZIONI MATRIMONIALI ED I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE TRASCRITTI CONTRO IL DEBITORE E, QUANTO A QUESTI ULTIMI, ANCHE SOLO EMESSI PRIMA DEL PIGNORAMENTO NONCHÉ LE EVENTUALI OBBLIGAZIONI PROPTER REM)'.*

Come accertato in date Accessi CTU e all'esito dell'interpellazione dell'occupante **Sig. OMISSIS**, sui beni esegutati di cui al Lotto Unico sopra individuato, **NON risulta essere istituito regime condominiale**, pur essendovi porzioni e componenti edilizie di uso comune, quali piazzale, rampa e lastrico solare Subalterno 11, quest'ultimo non esegutato e con assetto di comproprietà per quote indivise di $\frac{1}{2}$ ciascuna in capo a Sig. **OMISSIS** (debitore) e alla Sig.ra **OMISSIS** (sorella del debitore, comproprietaria non esegutata del lastrico).

Non risultando costituito formalmente un condominio, salvo che nell'eventualità di accordi bonari o acquisti stragiudiziali post-procedurali, l'Acquirente dovrà valutare anche l'eventualità di far fronte ai fenomeni di degrado da infiltrazioni intervenendo all'intradosso del solaio di copertura.

Segue Quesito 11: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 11: 'RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (COME ISCRIZIONI IPOTECARIE, TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI, TRASCRIZIONI DI SEQUESTRI CONSERVATIVI, ETC), INDICANDO IN PARTICOLARE I CREDITORI ISCRITTI (CIOÈ I CREDITORI MUNITI DI IPOTECA O PRIVILEGI IMMOBILIARI) E I COSTI PER LE RELATIVE CANCELLAZIONI'

In risposta al presente *Quesito 11* si rappresenta che sul Lotto unico esecutato, risulta essere stata iscritta una *IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* ed una *IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*, unitamente al *PIGNORAMENTO* sul quale è incardinata la presente procedura EI 112/2019. :

Gli estremi di tali formalità sono di seguito riportati:

- All.6c) **Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del 27.03.2019 n. rep. 2743/2019 trascritto il 04.04.2019 ai numeri R.G. 13589 ed R.P. 10550, a favore di *OMISSIS (Creditore pignorante*, cui è subentrato l'attuale procedente *OMISSIS*) contro *OMISSIS (Debitore esecutato)*;
- All.6d) **Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21.01.2009 iscritta in data 22.01.2009 ai numeri R.G. 3002 ed R.P. 256, a favore di *OMISSIS (CREDITORE IPOTECARIO*, vecchia denominazione del creditore pignorante *OMISSIS*) contro *OMISSIS (Debitore esecutato – Terzo datore di ipoteca)*, *ed altri debitori non datori di ipoteca*. Formalità iscritta per la complessiva somma di 530.000,00 € di cui 265.000,00 € per capitale;
- All.6e) **Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.02.2011 iscritta in data 25.02.2011 ai numeri R.G. 7861 ed R.P. 993, a favore di *OMISSIS (Creditore ipotecario poi divenuto OMISSIS pignorante e cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS)* contro *OMISSIS (Debitore esecutato – Debitore ipotecato)*, *ed altri debitori non datori di ipoteca (OMISSIS)*. Formalità iscritta per la complessiva somma di 500.000,00 € di cui 250.000,00 € per capitale, sull'immobile esecutato Lotto unico particella 429 sub. 5, e anche su altro immobile particella 524 sub. 16. **Formalità non riportata in certificazione notarile sostitutiva;**

Vi è da rilevare che dall'elenco formalità per immobile esecutato Sub.5 *insiste Annotazione del 26.09.2022 per restrizione di beni, riferita ad altro immobile, Subalterno 16 afferente ad altra Particella 524*, tuttavia quest'ultima *annotazione*, assente in certificazione notarile, essendo la certificazione datata Maggio 2019.

Gli estremi di tale formalità vengono di seguito riportati:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



- **All.6f) Domanda di annotazione riferita all'ipoteca del 2011 (e relativa alla restrizione di beni)** del 27.06.2022 annotata in data 26.08.2022 ai numeri R.G. 37065 ed R.P. 3414, a favore di **OMISSIS (Creditore ipotecario poi divenuto OMISSIS pignorante e cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato - Debitore ipotecato), ed altri debitori non datori (OMISSIS) con liberazione dal vincolo ipotecario di altro immobile Sub. 16, in altra particella 524**. Annotazione successiva alla Certificazione notarile sostitutiva del 17.05.2019.

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.tr.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti il cespite pignorato nella presente *Procedura Esecutiva E.I. 112/2019*, sono pari a **(1 pignoramento, 2 ipoteche volontarie)**:→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (n. 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Vol. (n. 2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 70,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Costi delle relative cancellazioni: € 294,00 + € 70,00 = € 364,00

importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima, che il sottoscritto C.T.U. ritiene tuttavia cautelativamente di detrarre in cifra tonda dal valore del Lotto unico (500,00 € circa), in quanto detto importo potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente finale, se non assolto dal Creditore procedente, previa cancellazione delle stesse formalità oltre a oneri amministrativi procedurali, da cui l'arrotondamento della detrazione a cifra intera (cfr Quesito 14).

33

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 12: →

QUESITO 12: 'ACQUISISCA E DEPOSITI AGGIORNATE VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO (A FAVORE E CONTRO), QUESTE ULTIME IN FORMA SINTETICA ED INTEGRALE, RIFERITE ALMENO AL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DI CONFERIMENTO INCARICO, SEGNALANDO EVENTUALI DISCRASIE TRA LE RISULTANZE DELLE STESSE ALL'ESITO DI ACCURATO CONTROLLO INCROCIATO'

Dagli accessi effettuati sia presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, dove state effettuate tutte le necessarie **visure catastali** sia per soggetto che per immobili, nonché dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie** per soggetto debitore esecutato e sull'immobile.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** ed **Allegati N. 6- visure ipotecarie** del **Volume Allegati CTU**, anch'esso oggetto di deposito telematico, cui si rimanda per ogni altro approfondimento.

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano discrasie che possano inficiare la presente procedura esecutiva EI 112/2019**, quanto piuttosto elementi di riflessione sull'opportunità o meno di estendere il pignoramento anche al lastrico solare sub.11 per quota ½ e sulle cessioni a titolo gratuito tra germani per durate limitate nel tempo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 13:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 13: 'RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO; IN PARTICOLARE INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL T.U. DI CUI AL D. P. R. 6.6.01 NUM. 380, NONCHÉ LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 DI DETTO T. U. E DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 28.2.85 NUM. 47 E SUCC. MOD; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALI NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LE NULLITÀ DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1 DEL CITATO T. U. OVVERO DI CUI ALL'ART. 40, CO. 2, DELLA CITATA L. 47/85 FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 CO. 5 DEL CITATO T. U. E DI CUI ALL'ART. 40 CO. 6 DELLA CITATA L. 47/85; QUANTIFICHI, POI, LE EVENTUALI SPESE DI SANATORIA E DI CONDONO. PERTANTO, IN IPOTESI DI OPERE ABUSIVE, ACCERTI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 D.P.R. 6.6.01 N.380, E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI DOMANDE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO RICHIEDENTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6, L.28.2.85 N.47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 D.P.R. 6.6.01 N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA'

ASPETTI EDILIZI LOTTO UNICO

Al fine di rispondere esaustivamente al *Quesito 13* sugli **Aspetti urbanistici ed edilizi**, con riferimento al manufatto a destinazione commerciale ed al fine di verificare la regolarità edilizia del Lotto unico, è stata protocollata presso gli Uffici Tecnici Comunali di Eboli, apposita istanza di accesso agli atti, con richiesta di prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva E.I. 112/2019.

All'esito dell'accesso agli atti, però, non è stata rinvenuta la pratica edilizia inerente il locale esecutato Sub. 5 presso l'Archivio UTC del Comune di Eboli. Tuttavia, dalla ricerca nel fascicolo è emerso che in data 01.03.2019 aveva fatto richiesta di copia della concessione mancante nel fascicolo, un precedente CTU, che compulsato

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



dal sottoscritto Esperto, ha trasmesso tramite posta elettronica certificata la documentazione per come da Egli stesso altro CTU estratta (con tutte le incompletezze del caso), comunque di qualche ausilio in aggiunta a quanto riportato nei titoli di proprietà ed in particolare nella donazione originaria del 1994. (cfr Allegati 7 del Volume allegati CTU).

In definitiva, dunque, da un confronto comparato di quanto certificato dal Notaio **OMISSIS** nella Donazione del 1994 (cfr all. 3b), e quanto rappresentato e riportato nella documentazione fornita via pec al sottoscritto CTU dal CTU che aveva effettuato la precedente ispezione in Archivio UTC, emerge la seguente **evoluzione degli aspetti edilizi dell'intero manufatto che ospita il Lotto unico.**

EVOLUZIONE DEL MANUFATTO P.LLA 429

Il **Fabbricato Particella 429** di *Via San Vito Martire*, fu realizzato nella sua **configurazione originaria agli inizi degli anni '80 in assenza di titoli abilitativi.**

Successivamente, in data **27.03.1986** con **Prot. 11909** fu presentata **Domanda di Concessione in sanatoria**, con pagamento degli oneri oblativi allegati all'Atto di donazione del 1994, senza tuttavia escludere eventuali ulteriori oneri a sostenersi.

EVOLUZIONE UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA SUB. 5

Relativamente alla sola **unità immobiliare Sub. 5 P.la 429 oggetto di E.I. 112/2019**, a destinazione commerciale **Subalterno 5** esecutato, vi è da rilevare che, a seguito dell'implementazione di dati ricevuti via pec da altro CTU, si apprende come sia stato, in definitiva, rilasciato il ***Permesso di costruire in sanatoria Pratica sanatoria edilizia n° 971/2006 del 17.02.2006*** su istanza presentata il **31.03.1995** con ***prot. 8164***, relativa alla **costruzione di un fabbricato adibito ad attività commerciale** ai sensi dell'Art. 31 L. 47/85 e s.m.i. (cfr All.to 7a).

All'esito di un **confronto comparato** tra *stato effettivo luoghi all'attualità, planimetria catastale del 1990* e *grafici risalenti alla presentazione dell'istanza in sanatoria nel 1995*, non emergono ulteriori elementi di difformità rispetto a quelli già accennati su balconata assente e balconata trasformata in volumetria interna, e ciò in quanto i grafici del 1995 risultano **privi della rappresentazione del segmento servizi e vani accessori, lato Sud** (cfr grafici in all. 7b, qui di seguito ripresi per comodità di lettura):



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



GRAFICO 1995 ALLEGATO AL PDC 2006

STATO EFFETTIVO LUOGHI



36

Raffronto tra grafico del 1995 allegato al PdC 2006, a sinistra (atti mancanti all'Archivio UTC Comune di Eboli e reperiti da altro CTU) e stato effettivo luoghi, a destra, che evidenzia un taglio grafico della rappresentazione del margine Lato Sud dell'unità immobiliare Sub. 5.

Alla luce di tali circostanze, fermo restando ogni discrezionalità da parte dell'Acquirente finale, nonché ogni facoltà in capo agli Uffici Preposti per competenza (*Comune di Eboli, Ufficio Tecnico, Settore Edilizio-Urbanistica, Agenzia del Territorio - Catasto*), anche considerando l'eventualità per l'Acquirente di procedere a lavori di manutenzione straordinaria e di rifunzionalizzazione dell'Unità immobiliare, istruendo all'uopo **propria pratica edilizia/catastale**, che indirettamente possa colmare anche le lacune presenti in Archivio UTC Comune di Eboli, il sottoscritto CTU ritiene prudenzialmente di contemperare, a fini puramente estimativi, gli aspetti di riallineamento delle tre rappresentazioni stato effettivo rifunzionalizzato, planimetria catastale riaggiornata e planimetria da assentire riprodotta agli atti dell'Archivio UTC, per il tramite di **opportuna aliquota percentuale di oneri detrattivi** (*oltre alle altre minusvalenze date dalla necessità di far fronte ai fenomeni di degrado da infiltrazioni, revisionare l'impiantistica, provvedere ad eventuale sgombero dei materiali di risulta e beni mobili non recuperabili, e di provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli*). Il tutto onde pervenire alla formazione del prezzo base di vendita, come più ampiamente illustrato al successivo Quesito 14 di stima.



QUESITO 14: *DETERMINI IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIA IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI. ESPONGA ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA CONSIDERATI PER LO STATO D'USO E LA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, PER LO STATO DI POSSESSO DEL MEDESIMO, PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÈ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI, ANCHE TOSSICI O NOCIVI. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA LA VALUTAZIONE DELL'INTERO E DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE.'*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Entrando nel merito della stima del Lotto unico (Locale commerciale), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi che rileva uno stato generale in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione del cespite, valutata la consistenza metrica superficiale lorda, preso atto della circostanza secondo cui vi sono da tenere conto gli oneri legati agli aspetti residui di formale regolarizzazione/riallineamento planimetrico catastale ed edilizio, già specificati al precedente *Quesito 13*, nonché oneri per cancellazione formalità pregiudizievoli ed oneri per il ripristino del solaio di copertura, afflitto da fenomeni di umidità provenienti dal lastrico solare di copertura, nonché revisione impiantistica e smaltimento beni mobili presenti all'interno del locale, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportunamente, nella fattispecie, di eseguire un unico procedimento di stima, di seguito descritto, determinando così il Valore di stima dell'intero Lotto unico:

Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale, ed adottando il valore unitario afferente a Negozi.

Ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI*, *Valore puntuale Listino Quotazioni mq* e dei *Valori medi Borsino*, il valore unitario medio di base per la stima, detto valore è stato applicato alle consistenze superficiali del Lotto unico e sono stati, inoltre, contemperati fattori minusvalenti tramite una detrazione percentuale

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



contenuta nell'intervallo 10-20% (valore medio **15,00%**), il tutto onde pervenire al **Prezzo Base di Vendita del Lotto Unico**.

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

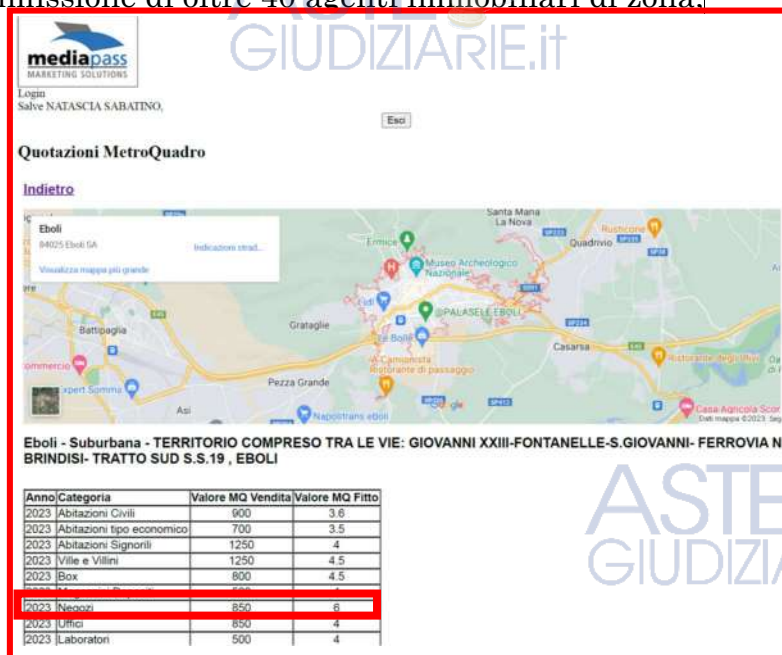
La valutazione del Cespite di cui al Lotto Unico è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie per le destinazioni d'uso effettivamente presenti (*Locale commerciale destinato alla vendita*) tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. *All.ti 9 Vol. Allegati*):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;



Valori Borsino Immobiliare, VENDITA Negozi, relativi alla Via San Vito Martire del Comune di EBOLI (SA) (estratti dal *Borsino immobiliare.it*);

- ❖ il **Listino quotazioni metro quadro FIAIP**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari di zona;



Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP, relativi alla Via San Vito Martire del Comune di EBOLI - Zona Suburbana del Comune di EBOLI (SA) (estratti dal *Listino Ufficiale Quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia*);

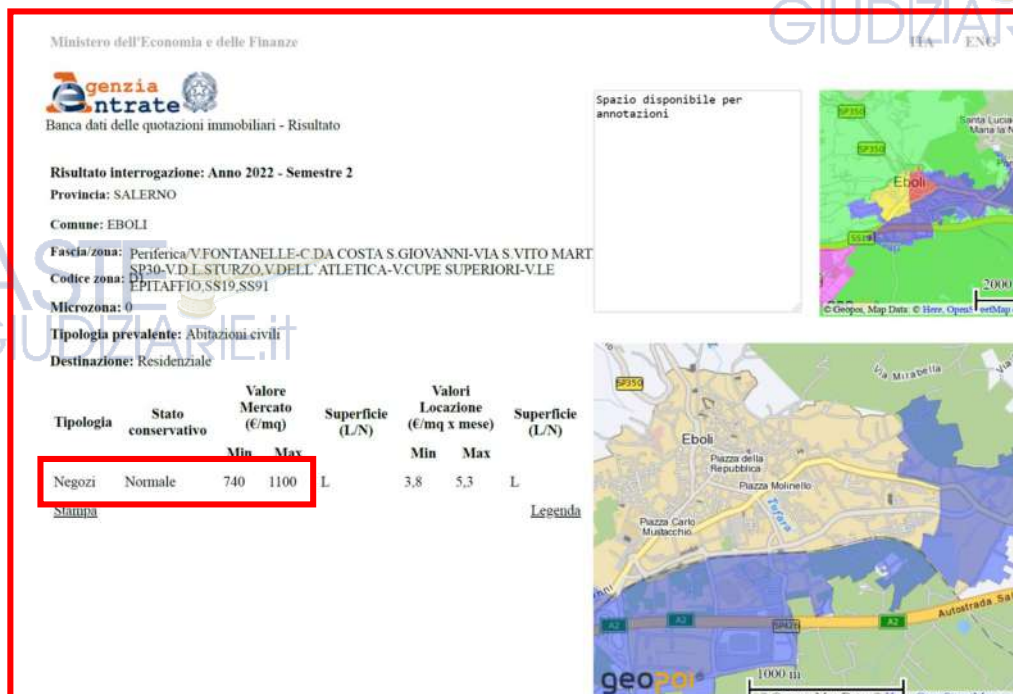
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



- ❖ **l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



39

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI inerenti Negozi relativi alla Zona Periferica del Comune di EBOLI (SA);

Dunque, i dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente ai beni ubicati in **Via San Vito Martire, zona Periferica-Suburbana del Comune di EBOLI (SA)** opportunamente mediati, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO**:→

	da valori O.M.I.		da Listino Quotazioni mq	da Borsino Immobiliare		Media equiponderale	Valore base unitario stima
Negozio	Min 740	Max 1100	850 €	Min 671	Max 1002	$\frac{920 + 850 + 836,50}{3} = 868,33$	870,00 €/mq (in cifra tonda)

Pertanto, moltiplicando dunque il valore unitario per la rispettiva **consistenza metrica superficiale lorda del Subalterno 5** (circa 447,00 mq), si ottiene il seguente **VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO (Locale commerciale)**:→

Valore di mercato Lotto Unico		
Superficie Locale Commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore di mercato [€]
447 mq	870,00	447x870,00 = 388.890,00
Valore di mercato Lotto Unico		389.000,00 (in cifra tonda)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Venendo, dunque, ai fattori di minusvalenza dell'immobile esecutato, già riepilogati in precedenza, applicando la **detrazione percentuale** già indicata nella misura del **15,00%**, si ottiene il Valore a base d'asta:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Oneri a detrarsi

(nella misura del 15,00 % pari a circa 58.000,00 €) scorporabili come:

Oneri per cancellazione **formalità pregiudizievoli**, oneri **amministrativi procedurali** e Oneri per **Riallineamento rappresentazioni catastali, edilizie e stato effettivo dei luoghi rifunzionalizzato** - 8.000,00€

Oneri per far fronte **ai lavori di rifunzionalizzazione fenomeni di umidità, revisione impiantistica, smaltimento** materiali da risulta non recuperabili - 50.000,00 €

Valore a base d'asta Lotto Unico: (389.000-58.000) = 331.000,00 €

40

Segue **Quesito 15**:→

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 15: *‘QUANTIFICHI LE PRESUMIBILI SPESE OCCORRENTI PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA EVENTUALMENTE RINVENUTI NELL’IMMOBILE PIGNORATO NONCHÉ IL LORO PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO’:*

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in date accessi 09.03-18.04 e 05.05.2023, **risulta** che, all’interno del Lotto unico esecutato di cui alla presente E.I. 112/2019, sono presenti *beni mobili, suppellettili e materiali d’arredo, presumibilmente destinati alla vendita al dettaglio, di proprietà dell’attuale occupante dell’immobile Sig. OMISSIS*, come da Egli stesso dichiarato durante l’accesso CTU (cfr Verbale di III° accesso in Allegato 8c del Volume Allegati CTU).

A seconda della natura dell’Acquirente finale, *i beni mobili presenti all’interno del locale esecutato Sub. 5 potrebbero essere in parte recuperabili ed in parte smaltiti*, e pertanto, per la determinazione del valore si rimanda a specifico inventario che Parte Debitrice o Occupante Terzo potrà esibire.

Ferma restando ogni facoltà dell’Occupante senza titolo di pattuire o meno indennità di occupazione e ogni facoltà dell’Acquirente finale di rifunzionalizzare o meno la destinazione e natura dell’attività commerciale, il CTU ha temperato eventuali minusvalenze da necessità di smaltimento materiali di risulta nell’ambito dell’aliquota percentuale di detrazione pluricomprendiva praticata al precedente Quesito 14 di stima.

Segue Quesito 16:→



Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO (E.I. 112/2019): PIENA PROPRIETA’ DI PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE, ubicato nel Comune di Eboli, in zona extraurbana, alla Via San Vito Martire Civici 90-92-94-96, traversa della SP30a, prossima allo svincolo autostradale A2 del Mediterraneo di Eboli (ex A3-SA/RC). Il locale esecutato Sub. 5 afferisce al primo piano di un complesso produttivo contenente anche altre unità immobiliari non esegutate. Detto locale Sub. 5 si compone di un unico ambiente, privo di divisioni interne, e con pilastri intermedi, dotato di servizi allestiti sull’unico fronte Sud (in posizione opposta rispetto all’ingresso) e da verificare in sagome e funzionamento. Il segmento commerciale esecutato Sub. 5 presenta una superficie utile complessiva di circa 428,32 mq, per una altezza di circa 3,00 m con accesso dalla traversa della SP30a, ovvero Via San Vito Martire. All’attualità, l’unità immobiliare risulta fruita come punto vendita di materiali di arredo e suppellettili usati, di seconda mano, con attuale presenza di notevoli quantitativi di beni mobili.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Locale commerciale Piano I°: NCEU Comune di EBOLI Fl. 25, P.III 429 Sub. 5, Cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita catastale 2.719,15 €;

Valore a base d’asta LOTTO UNICO: 331.000,00 €
(diconsi: Euro Trecentotrentunomila/00)

Confini LOCALE COMMERCIALE SUB. 5

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Il LOTTO UNICO nel suo complesso è delimitato e confina:

- ✓ a Nord tramite porte di ingresso Civici 90-92-94-96 e rampa di uso comune anche al sub. 4 non esecutato con Traversa pubblica di Via San Vito Martire, a sua volta allacciata alla SP30a;
- ✓ a Sud tramite i setti murari ciechi del comparto vani accessori e servizi, con aree asfaltate di manovra e parcheggio Sub. 1 del tutto contigue con Aree di proprietà Ex Consorzio Destra Sele, ugualmente carrabili;
- ✓ ad Est tramite setti murari ciechi con altro corpo di fabbrica in aderenza non esecutato ed insistente su altra Particella 428;
- ✓ a Ovest tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare Subalterno 4 afferente alla stessa Particella 429, ma non esecutata e che fruisce della stessa rampa comune di accesso.

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, e porte di ingresso, chiaramente indicati in elaborati catastali di mappa, planimetria, elaborato planimetrico nonché in grafici digitalizzati di rilievo.

Il Locale commerciale Sub. 5 afferente al Lotto Unico esecutato è pervenuto, nella quota di 1/1, all'epoca dell'acquisto di stato civile Celibe, al Debitore, OMISSIS (nato a OMISSIS), in virtù di ATTO DI DONAZIONE accettata, per Notaio Dott. OMISSIS del 28.12.1994, mediante il quale il Sig. OMISSIS (Padre e dante causa del debitore) ha venduto al Sig. OMISSIS (all'epoca Celibe), la piena proprietà del Locale con piccoli accessori al piano primo di cui alla presente E.I.112/2019, unitamente al diritto di sopraelevazione, per quota indivisa pari ad una metà sui lastrici solari di copertura dell'edificio, ed il diritto esclusivo al piccolo spazio, antistante il locale medesimo, dal quale il locale riceve quattro accessi.

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, N.133 Parte II Serie a Vol 2 Anno 2007 rilasciato dal Comune di OMISSIS (SA) in data 06.03.2023 (cfr Allegato 4a) risulta che il debitore esecutato Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 10.10.2007 in OMISSIS (SA), scegliendo, in pari data, il regime della separazione legale dei beni.

Tra le annotazioni, risulta che con Provvedimento del Tribunale di Salerno N. 10540/2007 in data 21.02.2007 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Considerato che l'Atto del 1994 era Atto di Donazione paterna a titolo di bene personale, e all'epoca dell'acquisto per donazione, fu il solo Sig. OMISSIS ad acquistare per donazione gli immobili, di stato civile libero, non si pongono aspetti divisionali di sorta, nemmeno legati a stato civile e regime patrimoniale, attuali e pregressi.

IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO SIG. OMISSIS GIUSTO ATTO DI DONAZIONE TRASCRITTO IL 31.12.1994 AI NUMERI R.G. 34931, R.P. 27069.

Sul Lotto unico esecutato, risulta essere stata iscritta una IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di OMISSIS (CREDITORE IPOTECARIO, vecchia denominazione del creditore pignorante OMISSIS) contro OMISSIS (Debitore esecutato – Terzo datore di ipoteca), ed altri debitori non datori di ipoteca ed una IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di OMISSIS (Creditore ipotecario poi divenuto OMISSIS pignorante e cedente il credito

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



all'attuale precedente OMISSIS) contro OMISSIS (Debitore esecutato – Debitore ipotecato), ed altri debitori non datori di ipoteca (OMISSIS).

Relativamente allo stato di occupazione, risulta che il Lotto Unico è occupato e quindi materialmente fruito dal Sig. OMISSIS, soggetto terzo estraneo alla presente procedura esecutiva, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile senza alcun titolo e senza alcuna corresponsione di danaro.

Relativamente alle Regolarità edilizio-urbanistiche, risulta che per l'unità immobiliare Sub. 5 P.IIIa 429, a destinazione commerciale, è stato rilasciato il Permesso di costruire in sanatoria Pratica sanatoria edilizia n° 971/2006 del 17.02.2006 su istanza presentata il 31.03.1995 con prot. 8164, relativa alla costruzione di un fabbricato adibito ad attività commerciale ai sensi dell'Art. 31 L. 47/85 e s.m.i..

All'esito di un confronto comparato tra stato effettivo luoghi all'attualità, planimetria catastale del 1990 e grafici risalenti alla presentazione dell'istanza in sanatoria nel 1995, non emergono ulteriori elementi di difformità rispetto a quelli già accennati su balconata assente e balconata trasformata in volumetria interna, e ciò in quanto i grafici del 1995 risultano privi della rappresentazione del segmento servizi e vani accessori, lato Sud

Alla luce di tali circostanze, fermo restando ogni discrezionalità da parte dell'Acquirente finale, nonché ogni facoltà in capo agli Uffici Preposti per competenza (Comune di Eboli, Ufficio Tecnico, Settore Edilizio-Urbanistica, Agenzia del Territorio - Catasto), anche considerando l'eventualità per l'Acquirente di procedere a lavori di manutenzione straordinaria e di rifunzionalizzazione dell'Unità immobiliare, istruendo all'uopo propria pratica edilizia/catastale, il sottoscritto CTU ha contemperato, a fini puramente estimativi, gli aspetti di riallineamento delle tre rappresentazioni stato effettivo rifunzionalizzato, planimetria catastale riaggiornata e planimetria da assentire riprodotta agli atti dell'Archivio UTC, per il tramite di opportuna aliquota percentuale di oneri detrattivi (oltre alle altre minusvalenze date dalla necessità di far fronte ai fenomeni di degrado da infiltrazioni, revisionare l'impiantistica, provvedere ad eventuale sgombero dei materiali di risulta e beni mobili non recuperabili, e di provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli), onde pervenire alla formazione del prezzo base di vendita, sotto riportato.

Valore a base d'asta LOTTO UNICO: 331.000,00 €
(diconsi: Euro Trecentotrentunomila/00)

Segue Quesito 17:→



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



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. 112/2019)

La **documentazione fotografica del Lotto unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in questo **file separato dal Volume Allegati**, completa di riscontro planimetrico e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato con l'ausilio del *Collaboratore di fiducia* OMISSIS, in date **sopralluoghi C.T.U. del 09-15.03 e 05.05.2023**, con accesso consentito dal Sig. OMISSIS, occupante e fruitore di fatto dell'unità immobiliare (Cfr. *Verbali di accesso CTU in Allegati 8 del Volume allegati*).

L'inquadramento del cespite costituente il **LOTTO UNICO: Unità immobiliare a destinazione commerciale**, ubicata nel Comune di Eboli, in Via San Vito Martire, Piano I° e attualmente censito in:

Locale commerciale Piano I°: NCEU Comune di EBOLI Fl. 25, P.lla 429 **Sub. 5**, Cat. D/8, Rendita 2.719,15 €;

è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità viabilità esterna e carattere degli spazi pertinenziali comuni;**
- **Individuazione dell'intero Fabbricato a destinazioni commerciali Particella 429;**
- **Individuazione dei Civici 90-92-94-96 afferenti in particolare all'unità immobiliare eseguita;**

che **INTERAMENTE**:

- **individuazione dell'AMBIENTE UNICO afferente al Sub. 5;**
- **individuazione dei VANI SERVIZI;**

La **relazione fotografica** di **14 pagine** complessive, intestazione compresa, **priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, è stata redatta in separato file utilizzando parte dei **Rilievi fotografici** del 09-15.03 e 05.05.2023 (ugualmente oggetto di deposito telematico) del completo rilievo fotografico effettuato nelle suindicate date (cfr. *verbali di sopralluogo CTU in Allegati 8 del Volume allegati CTU*).

Segue Quesito 18:→



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 18 “CONTATTATI IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER COMUNICAZIONI INFORMALI ED IMPOSTAZIONE GENERALE DELLA CONSULENZA (O PER SPECIFICHE DIFFICOLTÀ); PER OGNI COMUNICAZIONE FORMALE DOVRÀ DEPOSITARE IN CANCELLERIA APPOSITA ISTANZA IN MODALITÀ TELEMATICA E CURARE DI PERSONA DECORSI ALMENO 7 GIORNI IL RITIRO DELLA COPIA DEL PROVVEDIMENTO FORMALE DEL GIUDICE.”

46

Nel corso delle operazioni peritali, è stata ravvisata la necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, facendo istanza per la predisposizione di Custodia, al puro fine di agevolare le operazioni di accesso, e ciò in quanto l'Esperto ha riscontrato talune difficoltà per l'accesso agli interni, che tuttavia, sono state superate anche in assenza di Custodia Giudiziale, avendo il CTU preso contatti sia con il Debitore che con l'Occupante dell'immobile, ed essendo quindi riuscito, dopo numerosi tentativi e solleciti, a **concertare bonariamente l'accesso** agli interni presso l'immobile esecutato.

Segue Quesito 19→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 19 “COLLABORI, IN OGNI FASE, CON GLI ORGANI DEL PROCEDIMENTO (CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA), CHIARENDI LE PROBLEMATICHE CONCERNENTI IL COMPENDIO PIGNORATO, INTERVENENDO IN CASO DI PROBLEMI STRUTTURALI (O DANNI) RIGUARDANTI I BENI E IN OGNI ALTRA ATTIVITÀ NECESSARIA AL FINE DI CONSENTIRE IL NORMALE PROSEGUO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.”

47

Precisato che, relativamente alla presente E.I. 112/2019, non è stato sin ora nominato un Custode Giudiziario/Delegato alla Vendita, nonostante istanza già formulata all'Ill.ma G.E., in ogni caso, sarà premura del sottoscritto CTU tenersi a completa disposizione di una eventuale Custodia Giudiziale o Delega che fosse predisposta in itinere di procedura, secondo facoltà dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Appare poi evidente dai riscontri fotografici come **l'immobile necessiti di lavori di manutenzione straordinaria, considerati anche fenomeni di stillicio e degrado da infiltrazioni provenienti dal superiore lastrico solare**, che nel lungo periodo potrebbero anche preludere al collasso strutturale.

Tali circostanze, pur non impedendo con le dovute cautele, rapide ed occasionali visite del Delegato alla Vendita con potenziali Acquirenti interessati, *sconsigliano la locazione transitoria a Soggetti Terzi, declinando naturalmente ogni responsabilità dell'intero Ruolo Esecutivo ed Ausiliari.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Congedo CTU→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico conferito, analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili per la stesura dell'elaborato e degli altri allegati, si rassegna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

48

Con Osservanza

06.10.2023

Il CTU

Ing. Natascia Sabatino

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



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



APPENDICE ALLEGATI ELABORATO PERITALE IN E.I. 112/2019

- Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Elenco e Volume Allegati C.T.U.;
- Risposte con Omissis ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- N° 1 Relazione grafico-fotografica;
- Riepilogo sintetico in formato Word e Pdf (a vantaggio di Custodia Giudiziale);
- Scheda sintetica esperto stimatore;
- Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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