

**TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE****UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Faracchio Enza****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****“RISPOSTE AI QUESITI DEL  
MANDATO”****ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 154/2022**

Udienza fissata per il 07/03/2023

**➤ PARTE RICORRENTE*****Creditore Procedente:***OMISSIS

○

**• CONTROPARTE*****Debitore:***OMISSIS**Battipaglia, 07/02/2023**

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

**Premessa e Formulazione Quesiti** pag.3

**Individuazione Lotti** pag.7

**Risposte ai Quesiti** pag.8

**Quesiti 1-2-3** pag.8

**Quesiti 4** pag.10

**Quesito 5:** pag.21

**Quesito 6:** pag.22

**Quesito 7:** pag.23

**Quesito 8:** pag.24

**Quesito 9:** pag.25

**Quesito 10:** pag.26

**Quesito 11:** pag.28

**Quesito 12:** pag.30

**Quesito 13:** pag.32

**Quesito 14:** pag.35

**Quesito 15:** pag.44

**Quesito 16:** pag.48

**Quesito 17:** pag.45

**Quesito 18:** pag.46

**Quesito 19:** pag.47

**RIEPILOGO SINTETICO** pag.48

**Congedo C.T.U.** pag.49

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Caiazzo Cosimo, OMISISS

a seguito della Nomina di Esperto in data 10/09/2022 su disposizione dell'allora illustre G.E. Enza Faracchio, e del verbale di conferimento di incarico di stima mediante giuramento telematico in data 20/09/2022 (cfr. All.ti 1a, 1b e 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 ex art.567 cod. Proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale asserza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e 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: →**

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.;
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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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;*
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 notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
12. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*



13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare 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 ricorrere nei 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 asserza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo 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), 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 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;

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. Contatti il Giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di importanza 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 sette 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 al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU Ing. COSIMO CAIAZZO



## CONFIGURAZIONE LOTTO

Il sottoscritto CTU ha inteso configurare il compendio pignorato nel seguente lotto unico:

- **LOTTO UNICO (E.I. 154/2022):** Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, Attuali Civici 99-101 con n°2 accessi raggiungibili tramite diramazione secondaria di penetrazione interna, con un'estensione complessiva di circa 230,90 mq;

Il locale risulta censito in *N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 cat. C/2 (Magazzini e Depositi) cl. 4 mq. 254 piano T;*

La costituzione di un LOTTO UNICO, sebbene il magazzino sia dotato di due distinti accessi, è motivata dai seguenti elementi di riflessione:

- Unicità delle utenze (all'attualità disallacciate);
- Unicità del subalterno catastale identificativo **sub.12**;
- Compenetrazioni, intercomunicazioni e complementarietà degli ambienti,

Inoltre si sottolinea che malgrado i due accessi (i quali indurrebbero a pensare ad una possibilità di frazionamento del cespite), la porzione di maggiore consistenza del locale è sita nella zona posteriore, per la cui comoda fruibilità risulta dunque impossibile qualsiasi operazione di frazionamento degli spazi di passaggio antistanti (zona prossima alle saracinesche di accesso) più ristretti e contingentati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. Proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale asserza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e 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;

In merito al cespite esecutato:

- LOTTO UNICO (E.I. 154/2022): Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, con n°2 accessi adiacenti, attuali civici 99-101, raggiungibili tramite diramazione secondaria (condominiale) di penetrazione interna;

è possibile dire che:

dall'analisi della documentazione Ipotecaria agli Atti del Procedimento completa di Certificazione notarile sostitutiva ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio Dott.ssa Notaio OMISSIS del 01/09/2022 in All.3c,

e per confronto con:

- Atto di Pignoramento immobiliare del 10/06/2022, trascritto il 06/07/2022 ai n° R.G.29153 e R.P. 23109, (cfr. All.1 e 2 e 6, nonché Atti del Procedimento)
- Trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 154/2022: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento) del 10/06/2022, trascritto il 06/07/2022 ai n° R.G.29153 e R.P. 23109, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) e contro OMISSIS (Debitore), relativamente al lotto UNICO (Locale magazzino/deposito sito a piano terra: N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12).
- Istanza di vendita del 13/07/2022 contenente gli estremi catastali del cespite esecutato (cfr. All.2);

si deduce che

la documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuato, è idonea, completa e congrua, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU, Ing. COSIMO CAIAZZO



## NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

Semplicemente si rileva che:

- I civici 99 e 100 non risultano apposti sui luoghi, cosa che comunque non impedisce la corretta individuazione del Lotto Unico, inoltre rispetto alla vetusta toponomastica riportante in alcune trascrizioni del 2010 Via Duca Guglielmo 99, quella attuale risulta essere Via Aurelio Nicolodi 99-101.
- Il fabbricato di ricaduta del Cespite oggetto di pignoramento, e identificato al NCEU al **F166 part. 76 risulta sprovvisto del tipo mappale del fabbricato (unitamente all'elaborato planimetrico completo dei vari sub.)**, motivo per cui la sua sagoma non risulta visibile in mappa WEGIS. Per la materiale correzione di tale inadempienza, risulta necessario il coinvolgimento del condominio.
- La planimetria catastale specificatamente afferente all'immobile oggetto della presente esecuzione (**sub. 12**) risulta meritevole di adeguamento, per leggere difformità della sagoma perimetrale rappresentata in atti rispetto quanto rilevato dal sottoscritto CTU.



- Occorrerebbe poi valutare secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E., l'eventualità di Avviso formale al Creditore Terzo Banca Della Campania titolare di Ipoteca volontaria espletabile anche in itinere di Procedura;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO

Tribunale di Salerno  
Ministero della Giustizia



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.;*

#### **IDENTIFICAZIONE e DATI CATASTALI LOTTO UNICO:**

- LOTTO UNICO (E.I. 154/2022): Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, Attuali Civici 99-101 con n°2 accessi raggiungibili tramite diramazione secondaria di penetrazione interna (condominiale), con un'estensione complessiva di circa 230,90 mq;

Il locale, attualmente in stato di inutilizzo, versa per buona parte in condizioni di particolare degrado (in particolare relativamente alle strutture della parte retrostante del cespite, interessate da progrediti fenomeni di distacco, corrosione e ammaloramento). Lo stesso è dotato di n° 2 accessi separati, ma malgrado ciò, ad avviso del CTU, è da concepire obbligatoriamente come un unicum spaziale, vista anche la forma estremamente articolata con una zona centrale a "clessidra" (dunque oggetto di restringimento). La zona di ricaduta dell'immobile è quella semicentrale del comune di Salerno, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali di dettaglio e da un cospicuo transito veicolare unitamente ad una limitata disponibilità di spazi adibiti alla sosta e al parcheggio delle autovetture.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

**Locale livello terraneo: N.C.E.U. Salerno Fl 66 part. 76:**

- sub. 12, Categoria C/2 (Magazzini e Depositi), Classe 4, Consistenza catastale 254 mq, piano T, Rendita Catastale: 1.036,32 €;



**Prospetto principale** in cui sono visibili le due saracinesche di accesso al cespite esecutato, sito a piano terra



**Vista di insieme della porzione antistante del cespite** la quale risulta essere l'unica a presentarsi in condizioni accettabili, seppur in mediocre stato di conservazione e meritevole di dovuti ripristini;

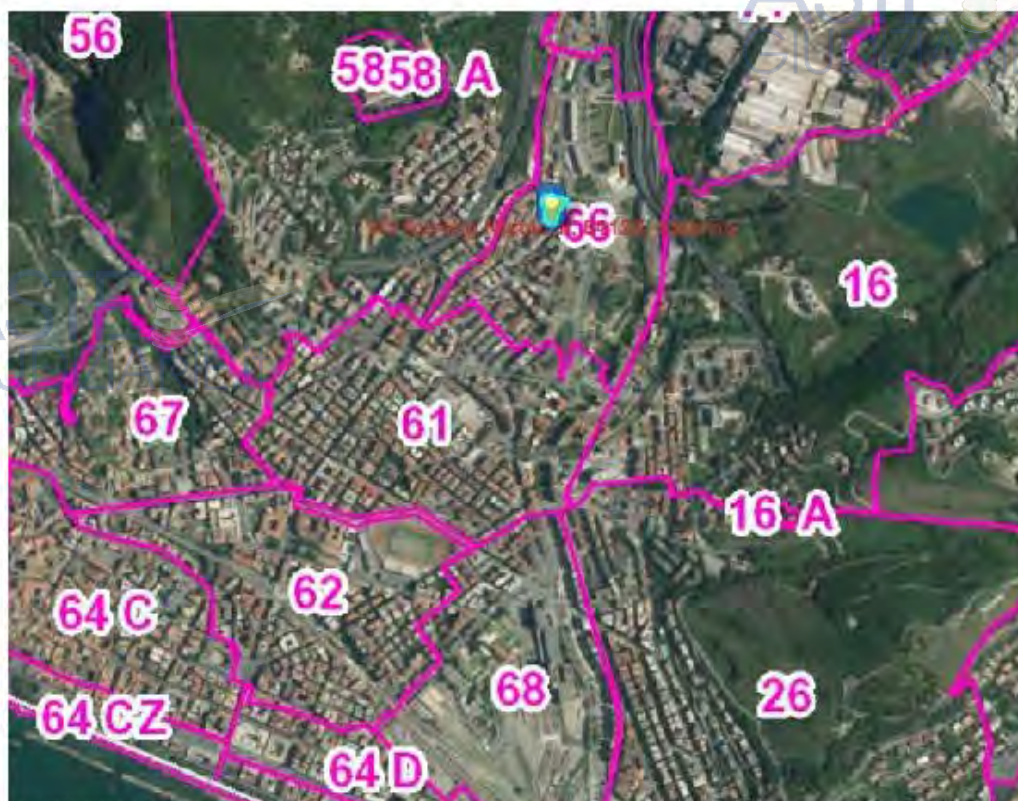
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





## INQUADRAMENTO TERRITORIALE e ACCESSIBILITA' LOTTO UNICO



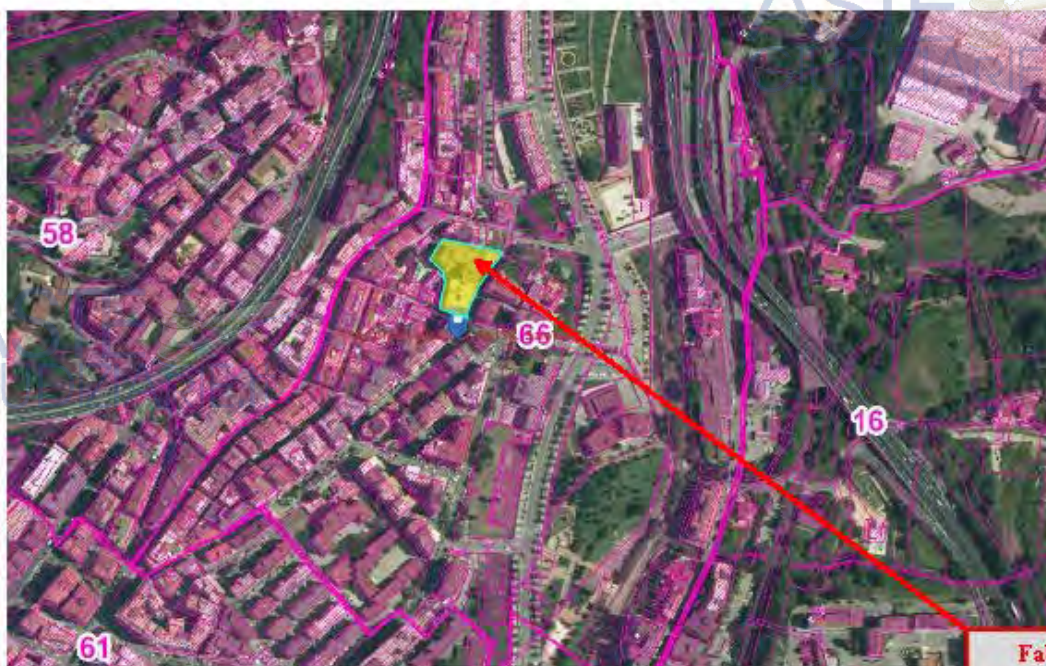
*Inquadrimento catastale con sovrapposizione fotografica, su larga scala dell'area di ricaduta del LOTTO UNICO, ubicato nella zona semicentrale, della Città di Salerno*



*Inquadrimento territoriale su larga scala dell'area di ricaduta del LOTTO UNICO*

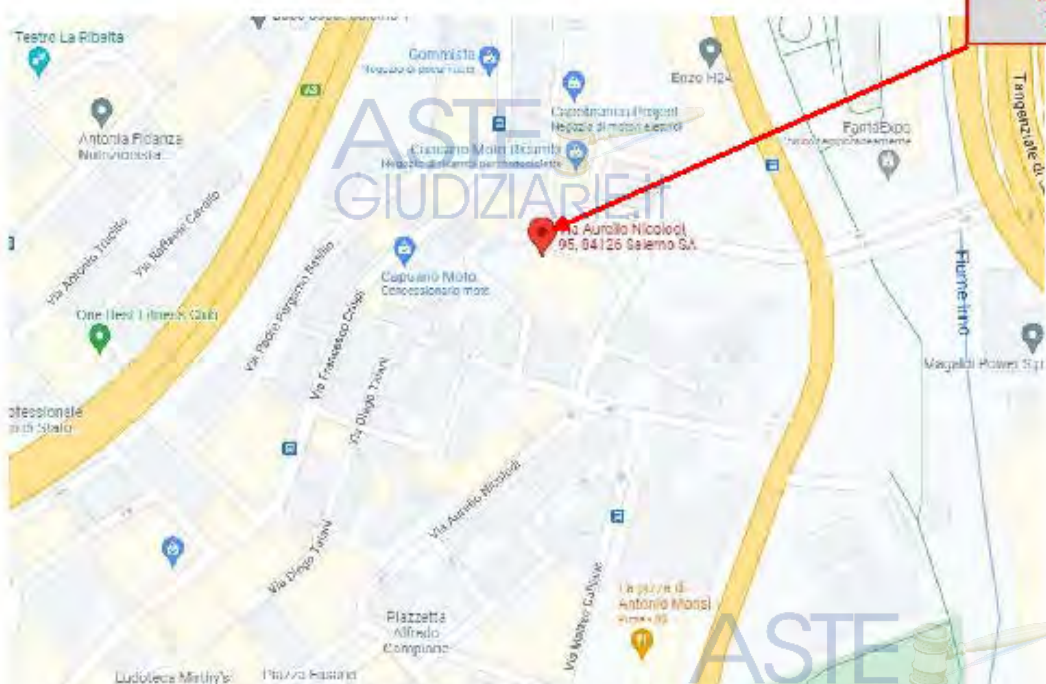
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



*Inquadramento ortofotografico su media scala del  
Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO*

**Fabbricato di  
ricaduta del  
LOTTO UNICO in  
Via Aurelio  
Nicoletti**



*Inquadramento toponomastico su media scala del Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO*



*Inquadramento catastale con sovrapposizione fotografica, su scala di dettaglio del fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Salerno*



*Mappa catastale WEGIS dalla quale si evince l'assenza del fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO su tale elaborato, il che fa desumere l'assenza del tipo mappale del cespite, meritevole di obbligatorio aggiornamento unitamente all'intero condominio.*



*Foto della diramazione secondaria di penetrazione interna da via Nicolodi (traversa condominiale ma attualmente ad uso pubblico), dalla quale risulta accessibile il cespite*



*Foto della zona di transizione tra la parte antistante e quella retrostante del cespite, nella stessa è particolarmente evidente come alcuni elementi costituenti la struttura portante (peraltro sormontata in tale zona da diverse unità immobiliari ad uso abitativo), siano danneggiati in maniera estremamente avanzata, e meritevoli di NECESSARIO intervento.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





*Foto della zona retrostante del cespite (sormontata da un ampio terrazzo/Vanella), maggiormente compromessa da continuativi e duraturi episodi di stillicidio i quali hanno condotto ad una quasi totale esposizione della armatura in ferro della struttura portante (peraltro in alcuni punti irrimediabilmente corrosa sino ad esaurimento della sezione utile). Tali ambienti, anche a tutela dei soprastanti spazi condominiali e dei residenti stessi, necessitano di interventi di consolidamento statico di travi, pilasti e solai con relative opere di ripristino dello sfondellamento avvenuto, oltre che successive operazioni di impermeabilizzazione, finitura, risanamento e sanificazione.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





*Primo piano di uno dei pilastri siti della zona retrostante del cespite (sormontata da un ampio terrazzo/Vanella), maggiormente compromessa da continuativi e duraturi episodi di stillicidio i quali hanno condotto ad una quasi totale esposizione della armatura in ferro della struttura portante, in alcuni punti irrimediabilmente corrosa sino ad esaurimento della sezione utile (come evidente dalla foto sopra riportata). Tali ambienti, anche a tutela dei soprastanti spazi condominiali e dei residenti stessi necessitano di obbligatorio intervento di consolidamento statico di travi, pilastri e solai con relative opere di ripristino dello sfondellamento avvenuto, oltre che successive operazioni di impermeabilizzazione, finitura, risanamento e sanificazione.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





*Particolare del solaio della zona retrostante del cespite (sormontata da un ampio terrazzo/Vanella), affetto da un inizio di avvallamento oltre che dai diffusi problemi di degrado strutturale e delle finiture già ampiamente descritto in precedenza*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





## CARATTERISTICHE AREE PERTINENZIALI e CONFINI LOTTO UNICO

Il cespite costituente il LOTTO UNICO, ubicato nel corpo settentrionale dell'edificio **CONFINA** con traversa condominiale, con traversa privata e con proprietà terze non rientranti nella presente procedura, il tutto come riportato nel titolo di proprietà, di cui se ne riporta estratto:

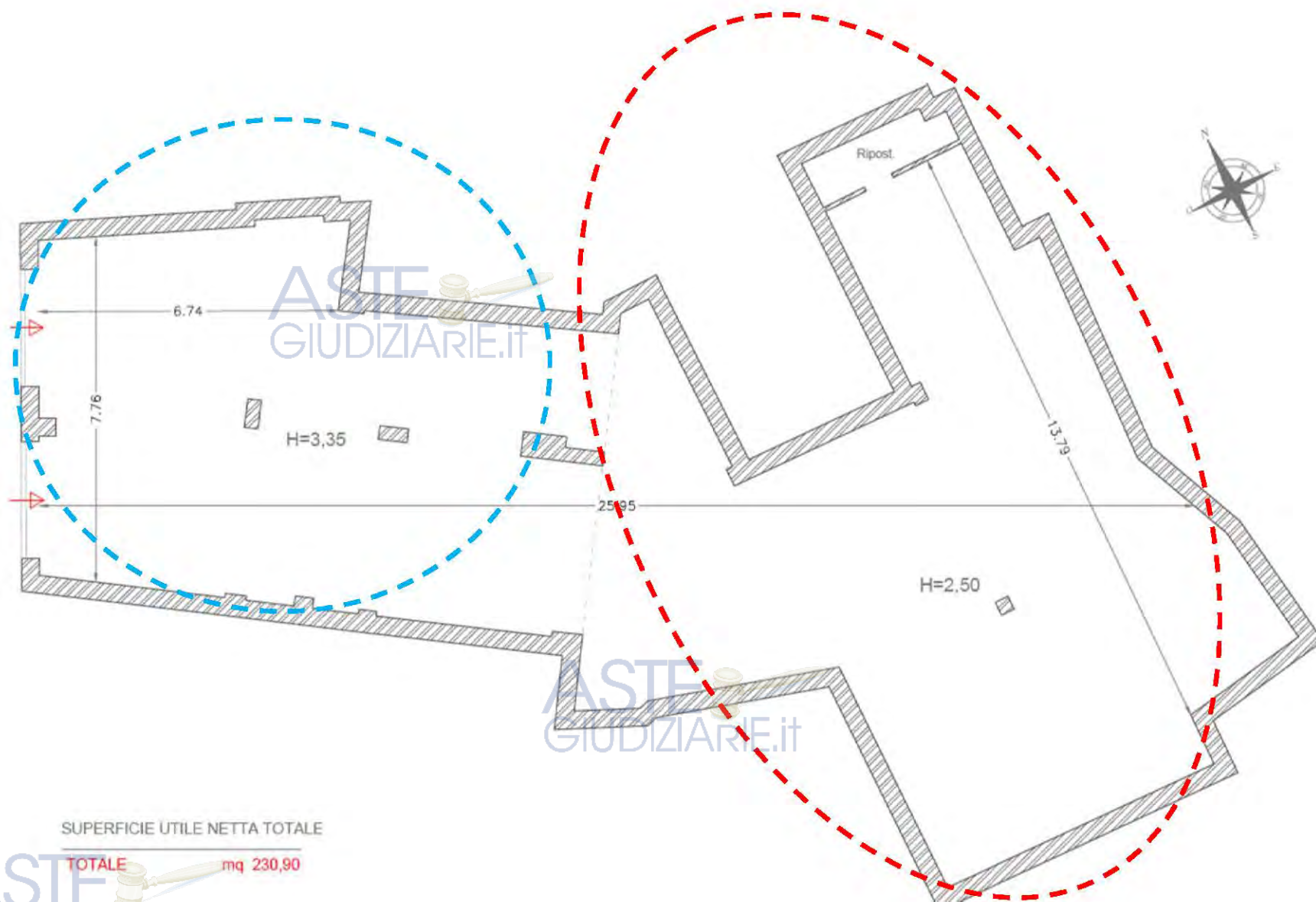
- il locale terraneo in Salerno, via Aurelio Nicolodi, già via Duca Guglielmo, civici 99 e 100, con accesso da traversa condominiale, di catastali metri quadrati duecentocinquantaquattro (mq.254), confinante con traversa condominiale, con traversa privata, e con proprietà [REDACTED], salvo altri, nel catasto fabbricati del Comune di Salerno, in ditta esattamente intestata, folio numero 66, numero 76/12, via Duca Guglielmo n.99-100, piano terra, Z.C.2<sup>a</sup>, categoria C/2, classe 4<sup>a</sup>, mq.254, R.C. Euro 1.036,32,

Segue **Planimetria Digitalizzata** con indicazione Quote e Superfici Lotto Unico, con evidenziate in rosso le aree maggiormente danneggiate ed in blu quelle in migliore stato conservativo: →



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO

**Il CTU: Ing. COSIMO CALIAZZO**



SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE

TOTALE mq 230,90

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **TITOLI di PROPRIETA'**

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per **Notaio Dott.sa OMISSIS** in All.3 del *Volume Allegati*, risulta che:

**IL LOTTO UNICO** (Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12) è pervenuto, nella quota della Piena proprietà, al **Debitore, (OMISSIS)**, in virtù dell' **Atto di Compravendita** per notaio Dott. OMISSIS. Il tutto come specificato nei seguenti titoli:

All. 3B) **Titolo di proprietà principale costituito da Atto di Compravendita** del 21 giugno 2005 numeri 64845/8596 di repertorio, trascritto a Salerno il 24 giugno 2005 ai numeri 21633/31094. Con tale stipula il sig. **OMISSIS** (attuale debitore) acquistava, in dichiarato regime di separazione dei beni, **la piena proprietà** del cespite oggetto della presente EI, attualmente identificato presso il **N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12**, dalla:

- Sig.ra OMISSIS (soggetto terzo, estraneo alla presente procedura), che vendeva in ragione di 4/6 (quattro sest) di usufrutto;
- Sig.ra OMISSIS (soggetto terzo, estraneo alla presente procedura), che vendeva in ragione di 4/6 (quattro sest) di nuda proprietà ed in ragione di 2/6 (due sest) di piena proprietà;

Per quanto attiene le provenienze ultraventennali si rimanda alla **Certificazione Notarile sostitutiva**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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;*

Fermo restando l'opportunità da parte del creditore procedente o del potenziale acquirente di effettuare anche in fase successiva eventuali frazionamenti dell'ampio locale magazzino/deposito in quanto dotato di più accessi (fermo restando il necessario ed eventuale assenso dell'UTC dell'ASL e dei VVF, anche per la conversione di tali spazi in altra destinazione d'uso, subordinato alla presentazione di idoneo titolo edilizio), si ribadisce che il LOTTO UNICO (*Magazzino/deposito ubicato in Via Aurelio Nicolodi, con n°2 accessi siti su diramazione secondaria di penetrazione interna, censito in N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 cat. C/2 (Magazzini e Depositi) cl. 4 mq. 254 piano T*) è **esecutato per l'intera proprietà piena ed esclusiva in capo al Debitore sig. OMISSIS (congiunto in regime di Separazione dei Beni).**

Il Pignoramento aggredisce l'intero, e dunque non si pone alcuna questione divisionale, nemmeno legata al regime patrimoniale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU, Ing. COSIMO CAIAZZO



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;*

#### STATO DI POSSESSO LOTTO UNICO:

Premesso che all'esito di interpellazione diretta del Debitore Sig. OMISSIS, durante le operazioni di accesso 23/01/2022, e di successiva verifica, è emerso che il LOTTO UNICO risulta materialmente libero e scevro da qualsiasi contratto di locazione o altro genere, e lo stesso risulta gestito dal debitore stesso.

Va specificato però che al momento il cespite si presenta in stato di abbandono e completamente INUTILIZZABILE in condizioni di sicurezza, senza preventive opere di consolidamento strutturale, bonifica dai fenomeni di stillicidio, manutenzione straordinaria su ampia scala e sanificazione degli ambienti.

Dunque allo stato attuale, l'immobile risulta non suscettibile di utilizzazione, in condizioni di sicurezza, da parte di terzi né per deposito né per autorimessa né per usi di altro genere.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2022*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente VALORE UNITARIO MEDIO DI LOCAZIONE: →

V unit. Medio locazione magazzini/depositi, mediato con il valore destinato ai box auto, essendo i locali materialmente fruibili (*previe le obbligatorie lavorazioni edili di riabilitazione strutturale e le necessarie autorizzazione per la cui fattibilità si rimanda alla consultazione dell'UTC comunale*) anche per il parcheggio =  $[1,79 \text{ €/mq} + 3,67 \text{ €/mq} + (2,9+4,1) \text{ €/mq}]$   
= 2,9 €/mq. x mese

Moltiplicando dunque per la consistenza metrica superficiale utile (pari a circa 230,90 m<sup>2</sup>), si ottiene il seguente CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:

- Canone locativo

Magazzino/Deposito: Salerno Fl. 66 Part. 76 sub. 12 =  $[(2,9 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 230,90 \text{ mq di Sup. utile}) = 669,60 \text{ €/mese} \approx \textbf{650,00 €/mese in cifra tonda}]$

I coefficienti utilizzati afferiscono ai valori minimi, visto il valore manutentivo estremamente basso del cespite.

Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, il cespite pignorato risulta non suscettibile di immediata locazione: detto cespite infatti è materialmente affetto da gravi problemi di tipo strutturale, con elevate riduzioni delle sezioni utili di alcuni pilasti, espulsione completa dei ferri di armatura, necessità di puntellamenti delle travi principali, sfondellamento completo dei solai etc, dunque lo stesso risulta meritevole di OBBLIGATORI riconsolidamenti statici, operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e sanificazione prima di essere Agibile e dunque passibile di utilizzo, tutto sempre salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E.



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

Dall'*Estratto di Matrimonio*, rilasciato dall'*Ufficio Stato Civile del Comune di Salerno (SA)* e prodotto al CTU in data **18/01/2023** (Cfr. *All.4a: Estratto Atto di Matrimonio n°322 parte II Serie A Uff. 1, anno 1975*), emerge che i coniugi, **OMISSIS (coniuge non esecutato)** e **OMISSIS (esecutato nella presente EI 154/2022)** sono uniti in matrimonio dal [REDACTED] presso il Comune di Salerno (SA), dichiarando (con successivo atto ricevuto dall'ufficiale giudiziario dello Stato Civile dell'11/01/1978 ai sensi dell'art. 228 della L. 151 del 19/05/1975) di scegliere il regime patrimoniale della **SEPARAZIONE dei beni**.

Il regime patrimoniale risulta anche recepito nelle visure catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU, Ing. COSIMO CAIAZZO



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

Come accertato durante il corso delle operazioni peritali e in data accesso CTU 23/01/2022 sul bene esecutato, il fabbricato di ricaduta del cespite risulta essere dotato di amministrazione condominiale esterna, con amministratore **OMISSIS**. Dal rapporto rilasciato dall'amministratore al sottoscritto esperto in data 02/01/2022, risulta la presenza di pendenze condominiali sia relativamente alle quote ordinarie che straordinarie per un ammontare complessivo pari a circa 1.280,85 € articolati in:

- € 23,21 per spese legali in riferimento alla vertenza "Condominio/ [REDACTED] conclusosi con sentenza n. 1337 del 2019,
- € 1.029,33 per quote ordinarie a saldo anno 2021
- € 140,00 per quote ordinarie Anno 2022
- € 88,31 per lavoro antistante portone e rappezzi terrazzo

**La rata condominiale, risulta ammontare a circa 140,00 euro/annui;**

Di contro però, per dovere di giustizia, il sottoscritto CTU fa presente come alla data di indagine, siano presenti anche considerevoli crediti vantati dal Sig. OMISSIS nei confronti del condominio, in virtù di sentenza di primo grado n. [REDACTED] e successiva sentenza di Appello n. [REDACTED] (in cui il collegio Giudicante condannava il Condominio [REDACTED] versare in favore di OMISSIS al pagamento di € 23.216,44 per i danni da infiltrazione del terrazzo).

La somma totale, interessi compresi ammontava a € 27.580,71.

Al sig. OMISSIS sono stati, in acconto, già corrisposti nel tempo i seguenti importi:

- € 8.000,00 il 19.02.2020
- € 1.300,00 il 20.04.2020
- € 3.000,00 il 10.06.2020
- € 2.000,00 il 24.06.2020
- € 2.000,00 il 21.08.2020
- € 1.000,00 il 11.12.2020
- € 1.000,00 il 08.03.2021
- € 1.000,00 il 01.06.2021

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



€ 1.000,00 il 28.07.2021  
€ 450,00 il 16.09.2021  
€ 1.000,00 il 15.06.2022

Alla data odierna il Sig. OMISSIS risulta creditore nei confronti del condominio della restante somma di **€ 5.830,71**

Dunque Ricapitolando:

- Debito attuale del Sig. OMISSIS nei confronti del condominio = **1.280,85 €**
- Credito attuale del Sig. OMISSIS nei confronti del condominio = **5.830,71 €**

Nell'ipotesi tuttavia che gli importi ad avere da parte di OMISSIS non siano strettamente vincolabili all'immobile, prudenzialmente il CTU ritiene di non praticare aggiunte al valore del cespite legate alla differenza degli importi in dare ed in avere così come sopra riportati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, solo le formalità pregiudizievoli riportate di seguito, in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.L. 154/2022:

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ii 6):**

- All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 19/01/2010, trascritta il 20/01/2010 *R.G. 2352, R.P. 252*, a favore OMISSIS (*Soggetto diverso dal Creditore procedente nella presente EI*) e contro OMISSIS (*debitore nella presente EI*), per la quota di *PIENA PROPRIETA'* sull'immobile LOTTO UNICO (*Magazzino/deposito ubicato in Via Aurelio Nicolodi, con n°2 accessi siti su diramazione secondaria di penetrazione interna, censito in N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 cat. C/2 cl. 4 mq. 254 piano T*). L'ipoteca volontaria è stata iscritta per la somma di 600.000,00 € oltre interessi e spese.

N.B. Occorrerebbe valutare l'eventualità di Avviso formale al Creditore Terzo espletabile anche in itinere di Procedura;

- All. 6c) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento stesso (di cui alla presente E.L. 154/2022: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento) del 10/06/2022, trascritto il 06/07/2022 ai n° R.G.29153 e R.P. 23109, a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente*) e contro OMISSIS (*Debitore*), *relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Locale magazzino/deposito sito a piano terra in via Aurelio Nicolodi: N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12).*

Si indica di seguito anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni* aggiornato al 10/03/2016, secondo le *recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate*:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



| TIPO DI FORMALITÀ                                                                         | 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 giudiziarie (citazione)                              | -                        | € 200,00                  | € 59,00          | € 35,00          | € 294,00                         |
| Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento                         | -                        | € 200,00                  | € 59,00          | € 35,00          | € 294,00                         |
| Ipoteca volontaria (banca - privato)                                                      | -                        | -                         | -                | € 35,00          | € 35,00                          |
| Ipoteca volontaria (privato - privato)                                                    | € 200,00                 | 0,5% della somma iscritta | € 59,00          | € 35,00          | € 94 + 0,5% della somma iscritta |
| Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)                                                   | € 200,00                 | 0,5% della somma iscritta | € 59,00          | € 35,00          | € 94 + 0,5% della somma iscritta |
| Ipoteca legale (per conto dei privati)                                                    | € 200,00                 | 0,5% della somma iscritta | € 59,00          | € 35,00          | € 94 + 0,5% della somma iscritta |
| Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.) | € 0,00                   |                           | € 0,00           | € 0,00           | € 0,00                           |

#### Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 154/2022*, sono pari a (**1 pignoramento e 1 ipoteca volontaria**):

| Tipo di formalità                    | Imposta ipotecaria | Imposta di bollo | Tassa ipotecaria | Totale   |
|--------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|----------|
| Ipotecche volontaria (banca-privato) | € 0,00             | € 0,00           | € 35,00          | € 35,00  |
| Pignoramenti                         | € 200,00           | € 59,00          | € 35,00          | € 294,00 |

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli per l'intero lotto unico ammonterebbero** a:

$$\text{Costi delle relative cancellazioni:} \rightarrow 294 \text{ €} + 35 \text{ €} = \text{€ 329,00}$$

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



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*

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N° 5 - DATI CATASTALI** (visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie), qui ripetuti per comodità di lettura:



### ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- All. 5a) **Visura storica per immobile** (area di sedime Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO) NCT Salerno Fl. 66 part. 76;
- All. 5b) **Visura storica per immobile** (immobile costituente il LOTTO UNICO) NCEU Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12;
- All. 5c) **Planimetria Catastale** (immobile costituente il LOTTO UNICO), NCEU Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 (in scala 1:200);
- All. 5d) **Mappa Catastale WEGIS** riportante il fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO, NCEU Salerno Fl. 66 part. 76 (in scala 1:200);
- All. 5e) **Elaborato Planimetrico** riportante solo sommariamente (e relativamente a porzioni estranee alla presente procedura) il fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO, NCEU Salerno Fl. 66 part. 76 (in scala 1:200);

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6 visure ipotecarie**:

### ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- All. 6a) **Elenco formalità** per immobile NCEU Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 cat. C/2 cl. 4 mq. 254 piano T (immobile costituente il LOTTO UNICO);



Il CTU, Ing. COSIMO CAIAZZO





### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 19/01/2010, trascritta il 20/01/2010 R.G. 2352, R.P. 252, a favore OMISSIS (*Soggetto diverso dal Creditore procedente nella presente E.I.*) e contro OMISSIS (*debitore nella presente E.I.*), per la quota di PIENA PROPRIETA' sull'immobile LOTTO UNICO (*Magazzino/deposito ubicato in Via Aurelio Nicolodi, con n°2 accessi siti su diramazione secondaria di penetrazione interna, censito in N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 cat. C/2 cl. 4 mq. 254 piano T*). L'ipoteca volontaria è stata iscritta per la somma di 600.000,00 € oltre interessi e spese;
- All. 6c) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 154/2022: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento) del 10/06/2022, trascritto il 06/07/2022 ai n° R.G.29153 e R.P. 23109, a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente*) e contro OMISSIS (*Debitore*), *relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Locale magazzino/deposito sito a piano terra in via Aurelio Nicolodi: N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12).*

All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano particolari discrasie formali, tranne le discrasie toponomastiche e l'espletamento di avviso formale già evidenziate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU, Ing. COSIMO CAIAZZO



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

**In merito alla Regolarità edilizia del LOTTO UNICO si osserva che:**

Il locale oggetto della presente esecuzione, sito al piano terraneo di via Nicolodi Fl. 66 part. 76 sub. 12 NCEU Salerno, costituente il LOTTO UNICO, risulta avere struttura portante in cls armato gettato in opera, con orizzontamenti latero cementizi costituenti dunque l'ossatura dell'intero fabbricato di ricaduta del cespite esecutato. Da indagini fatte dal sottoscritto CTU presso l'UTC di Salerno, lo stabile che ospita tra gli altri anche il LOTTO UNICO risulta legittimato dai seguenti titoli ab origine:

- **All.7a) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ORIGINARIA del 14/10/1961 afferente l'intero fabbricato di ricaduta del cespite Lotto Unico contenente:**
  - Parere favorevole espresso dal Corpo Vigili del Fuoco Prot. n° 7713/12 del 29/03/1961;
  - Deliberazione con parere sfavorevole della commissione edilizia n°186 del 05/05/1961  
corredato dalla prescrizione di rielaborare in maniera più razionale le piante di progetto eliminando alcuni elementi quali i "pozzi di luce";
  - Successivo Parere favorevole della commissione edilizia n°241 del 09/06/1961 con ulteriori prescrizioni;
  - Autorizzazione Edilizia del 14/10/1961 rilasciata dalla persona dell'allora Sindaco ■



- Grafici definitivi a corredo della sopracitata Autorizzazione Edilizia, recepenti tutte le prescrizioni precedentemente imposte, approvati a loro volta con parere favorevole della commissione edilizia n°7 del 12/01/1962;

**Nelle tavole a corredo della citata Autorizzazione Edilizia** il fabbricato di ricaduta del cespite oggetto di esecuzione, si presenta con piccole differenze di sagoma rispetto a quanto rilevato allo stato dei luoghi, mentre si rileva che nelle tavole piano terra, gli spazi attualmente costituenti il locale oggetto della presente esecuzione, risultano essere qualificati e assentiti come “*autorimessa*” (dunque non come magazzini/depositi) e privi di frazionamenti con altri ambienti contigui (oggi invece frazionati).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



- **Ail.7b) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 28/10/1964 relativa alla realizzazione di un piano aggiuntivo, nel fabbricato di ricaduta del cespite Lotto Unico, contenente:**

- Deliberazione con parere sfavorevole della commissione edilizia n°202 del 28/06/1963;
- Successiva istanza con relativa richiesta ad opera dei costruttori [REDACTED] per l'edificazione del piano aggiuntivo;

[REDACTED] Autorizzazione Edilizia del 28/10/1964 rilasciata dalla persona dell'allora [REDACTED]

Nelle tavole a corredo della citata Autorizzazione Edilizia non sono riportate piante relative agli spazi attualmente costituenti il locale oggetto della presente esecuzione, essendo le stesse focalizzate su modifiche afferenti il piano attico.

- **Ail.7c) ABITABILITA' PARZIALE Prot. 4781 del 04/12/1963** relativa alla sola porzione Sud del fabbricato di ricaduta del cespite Lotto Unico.
- **Ail.7d) RELAZIONE CONCLUSIVA Prot. 1415 del 02/02/1965** su carta intestata del comune di Salerno, ricostruttiva della storia edilizia del fabbricato sino al suo stato definitivo.

**Ail.7e) DIA Prot. 14267 del 28/01/2009** presentata presso il comune di Salerno a firma dell'Ing. [REDACTED] e relativa ad opere di manutenzione straordinaria (successive ad ordinanza dell'Autorità Giudiziaria a firma della [REDACTED]) finalizzate alla riabilitazione strutturale del cespite e alla risoluzione dei fenomeni di stillicidio in essere, derivanti da sovrastante terrazza condominiale. Per quanto potuto rinvenire nel limitato periodo di indagine, a corredo di tale titolo non sono riportati elaborati grafici del locale oggetto della presente esecuzione, essendo la stessa DIA focalizzata unicamente su opere di manutenzione straordinaria che non modificavano né le volumetrie, né le superfici né le destinazioni d'uso.

Dunque che essendo stati rinvenuti i documenti sopra riportati è possibile asserire che:

- L'edificazione dello stabile di ricaduta del cespite LOTTO UNICO risulta legittimata da giusto titolo ab origine, e successive varianti allo stesso (sebbene con alcune differenze relative alla sagoma del fabbricato rispetto quanto rilevato sul posto dal sottoscritto). Anche se va sottolineato che dall'accesso agli atti presso l'UTC di Salerno il CTU ha potuto visionare solo alcuni dei grafici allegati ai titoli, mentre altre tavole risultavano al momento non rinvenibili data la vetustà del titolo;
- Il locale oggetto della EI 154/2022 presenta difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (essendo nei titoli originari contiguo e indiviso con altri ambienti) e piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, nella fattispecie è presente una

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU, Ing. COSIMO CAIAZZO



sporgenza nella parete di ingresso lato sinistro non riportata correttamente in Planimetria;

- Pur essendo riportato sia in atti catastali e relativi alla titolarità come magazzino/deposito. Nelle tavole a corredo dei titoli originari relative al piano terra, gli spazi attualmente costituenti il locale oggetto della presente esecuzione, risultano essere qualificati e assentiti come *"autorimessa"* (dunque non come magazzini/depositi). Ad ogni modo, a scopo cautelativo, essendo tale assunto dipendente dall'iter normativo e procedurale dell'UTC di Salerno (oltre che da VVFF e ASL) e ed incompatibile con il limitato periodo di indagine, si è utilizzato in fase di stima un valore ponderato tra quello riferito a magazzini depositi (categoria in cui l'immobile è accatastato) e quello riferito ai box auto (citato nei vetusti titoli edilizi, ma non confermato da attuali istanze);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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

### **DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI**

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, è stato esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi unitamente ad una valutazione della consistenza superficiale dei cespiti e delle pertinenze ad essi.

Si è poi preso atto della necessità di operazioni preventive OBBLIGATORIE di riabilitazione e consolidamento strutturale, bonifica dai fenomeni di stillicidio, manutenzione straordinaria su ampia scala e sanificazione degli ambienti:

Infine, si è considerato il richiamo della zona, nella quale il cespite esecutato risiede, ossia la zona Semicentrale della Città di Salerno, zona di grande richiamo sia per fini lavorativi che commerciali, ed è stato valutato il procedimento di stima più adatto di seguito descritto:

- Procedimento di stima indiretta Mono parametrico basato sul parametro superficiale, ed altresì adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei valori listino Quotazioni Metro quadro* il valore unitario per i Magazzini/Depositi (categoria a cui appartiene il LOTTO UNICO), sono state praticate le aliquote di omogeneizzazione di competenza attinenti al caso.
- Analogia con beni di confronto simili.

Indi sono stati **detratti** per il LOTTO UNICO gli oneri per la sua messa in sicurezza e per il ripristino delle obbligatorie condizioni di agibilità, attraverso l'applicazione di un'aliquota detrattiva percentuale.

In seguito a ciò si è pervenuti al Prezzo base di vendita (Valore Piena Proprietà) del lotto.

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.

Il CTU Ing. COSIMO CAIAZZO



### **Procedimento Mono parametrico su base indiretta OMI/BORSINO/MO e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione**

*La valutazione del Cespite di cui al LOTTO UNICO è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base mono parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. *All.ti 9 Vol. Allegati*):*

- il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet (*VAL UNITARIO: tot €/mq. per mag. Dep. e box/Autorimesse*);
- Il **Listino Quotazioni Metro quadro**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre quaranta agenti immobiliari di zona (*VAL UNITARIO: tot €/mq. per mag. Dep. e box/Autorimesse*);
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (*VAL UNITARIO: tot €/mq. per mag. Dep. e box/Autorimesse*), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la *tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare*;
- la *fonte della rilevazione*;
- la *identificazione dell'immobile rilevato*;
- la *destinazione prevalente di zona*;
- le *caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare*;
- le *caratteristiche intrinseche del fabbricato*;
- le *caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare*;
- la *consistenza dell'unità immobiliare*;
- la *consistenza delle pertinenze*;
- la *consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze*;
- il *prezzo valore*.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento



alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

**STIMA VALORE UNITARIO LOTTO UNICO su base Monoparametrica Indiretta**

La stima del LOTTO UNICO va valutata in funzione del fatto che esso è di vetusta costruzione e ultimato utilizzando finiture modeste, trattandosi prevalentemente di uno spazio destinato a fini accessori (come autorimesse o magazzini/depositi), in **precario** stato di conservazione, e ricadente in una zona prossima al centro città. Dunque il suo valore ultimo può essere ottenuto attraverso una media tra i valori dei magazzini/depositi omogeneizzata ai valori derivanti dalla possibilità di accesso mediante autovettura direttamente nel cespite, e decurtati gli oneri necessari per le motivazioni sopra trattate.

I dati forniti dalle Fonti Indirette in località semicentrale Via Nicolodi opportunamente mediat, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO:**

$$V_{\text{unitario magazzini e depositi}} = 478,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

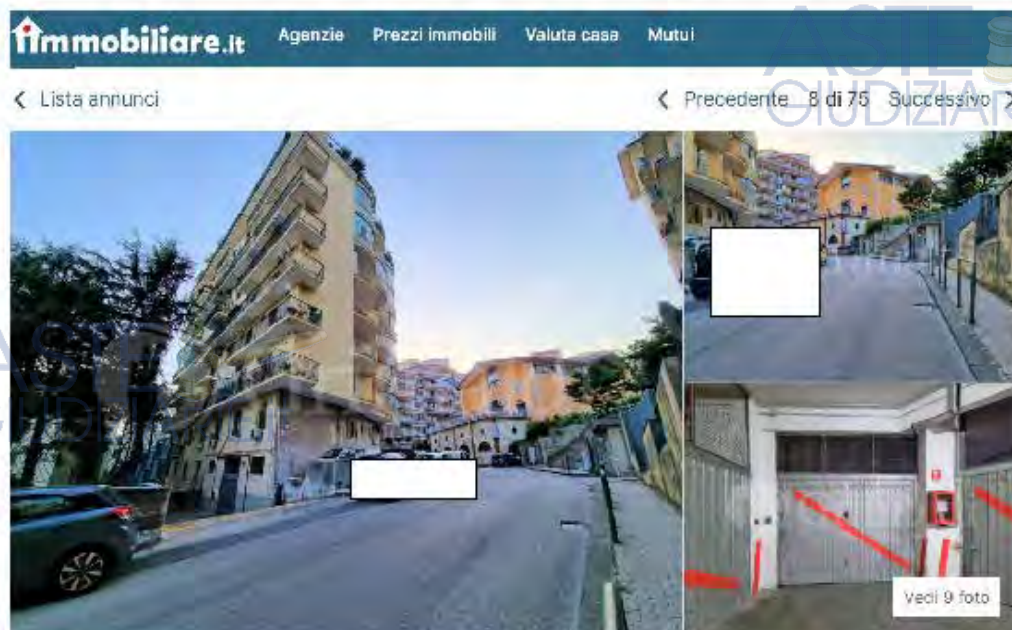
$$V_{\text{box auto}} = \frac{1.300 + 1.217}{2} = 1.258,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO

**STIMA VALORE UNITARIO LOTTO UNICO su base comparativa****Garage - Box in Vendita**

Salerno • Carmine Alto • Via Valerio Laspro

€ 75.000

48 m<sup>2</sup>  
superficieS  
piano

BOX di confronto n°1 → 75.000 € / 48 mq = 1.562,5 €/mq

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO**



[← Lista annunci](#)

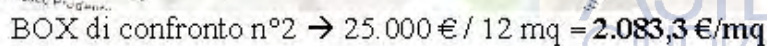
◀ Precedente 24 di 75 Successivo ▶



Salerno • Carmine • Via Aurelio Nicolodi

12 m<sup>2</sup>  
superficie

L. T.
ciang



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO**


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

Firmato Da: CAIAZZO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 28e5388226cbe74b87 ee800fb c65096b



**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

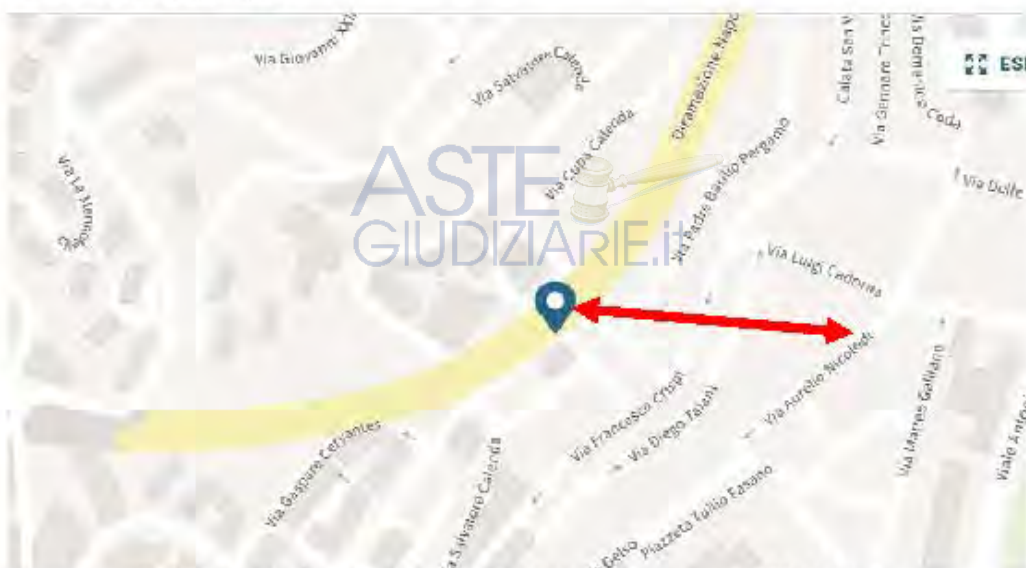
< Lista annunci > Precedente 46 di 75 Successivo >




**Vuoi più foto?**  
Richiedi foto all'inserzionista

 **Garage - Box in Vendita**  
Salerno • Carmine • Via Antonio Trucillo

€ 35.000  20 m<sup>2</sup>  T  
superficie piano



BOX di confronto n°3 → 35.000 € / 20 mq = 1.750,0 €/mq

PREZZO/MQ MEDIO BOX DI CONFRONTO →  
(1.562,5 + 2.083,3 + 1.750,0) / 3 = 5.395,8 / 3 = 1.798,60 €/mq

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



< Lista annunci

< Precedente 5 di 14 Successivo >



  
**Vuoi più foto?**  
Richiedi foto all'inserzionista



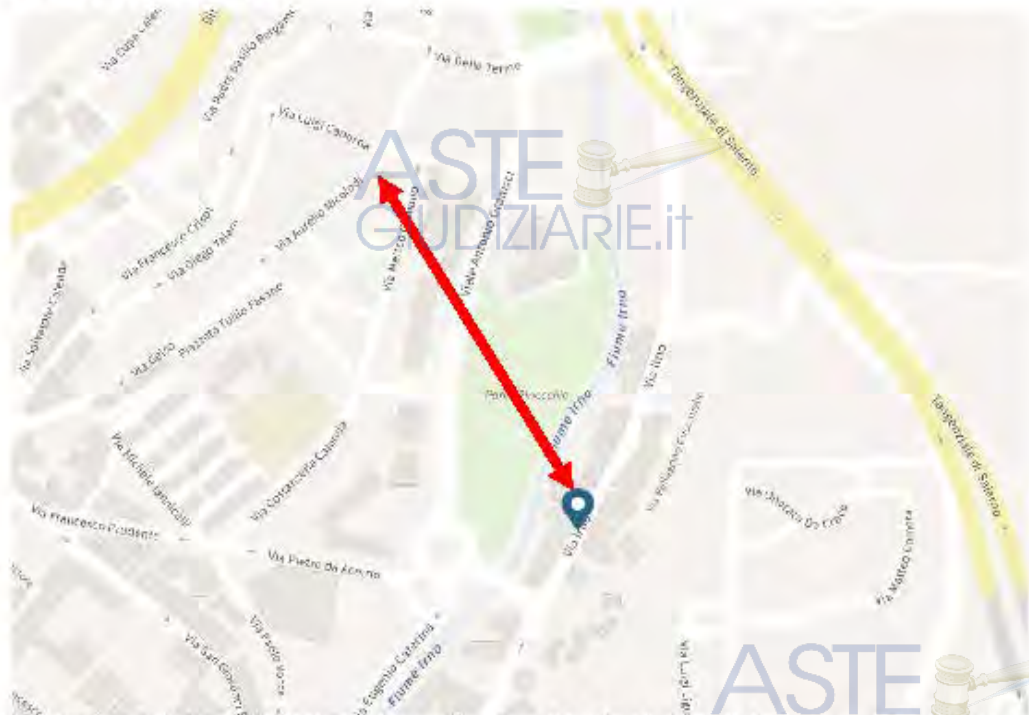
### Magazzino - Deposito in Vendita

Salerno • Irno • Brignano • Via Irno

€ 60.000

65 m<sup>2</sup>  
superficie

T  
piano



DEPOSITO-MAGAZZINO di confronto n°1 → 60.000 € / 65 mq = **923,00 €/mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO

Tribunale di Salerno  
Ministero della Giustizia



### Magazzino - Deposito in Vendita

Salerno • Carmine • Via Giovanni Lanzaione

€ 98.000

160 m<sup>2</sup>  
superficie

2  
bagni

5  
piani



DEPOSITO-MAGAZZINO di confronto n°2 →  $98.000 \text{ €} / 160 \text{ mq} = 612,50 \text{ €/mq}$

PREZZO/MQ MEDIO MAGAZZINI DI CONFRONTO →

$(923,0 + 612,5) / 2 = 1.535,5 / 2 = 767,75 \text{ €/mq}$



Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del cespite e moltiplicando dunque il valore unitario ottenuto, per la **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni già specificate (rifacimento finiture e revisione catastale e urbanistica), si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO UNICO**:

$$V_{\text{LOTTO UNICO}} = \left[ \left( \frac{478 + 1049 + 1798,60 + 767,75}{4} \right) \times 230,90 \text{ mq} \right] = 1.023,33 \text{ €/mq.} \times 230,90 \text{ mq}$$

≈ 236.000,00 €

- **Oneri forfettari a detrarsi per ripristino delle condizioni di sicurezza, salubrità e agibilità del cespite** = - 30% (71.000,00 € circa)

**Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO € 165.000,00 € IN CIFRA TONDA.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso 23/01/2023:

- All'interno dei locali che compongono il LOTTO UNICO sono presenti taluni quantitativi di materiali di risulta derivanti dal progressivo deterioramento delle strutture e delle stesse componentistiche del locale, per le quali si stimano spese di rimozione presumibilmente quantificabili in 1.000,00 euro a corpo (da considerarsi già ricomprese nel ribasso del 30% praticato).

Della necessità di operazioni di pulizia, NONCHE' di consolidamento strutturale, bonifica dai fenomeni di stillicidio, manutenzione straordinaria su ampia scala e sanificazione degli ambienti (operazioni PRELIMINARI E PROPEDEUTICHE alla stessa agibilità del locale, INUTILIZZABILE in condizioni di sicurezza allo stato attuale) è già stato tenuto conto in sede di formazione del valore a base d'asta del LOTTO UNICO.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



**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**

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, oggetto di deposito telematico in separato file rispetto al presente elaborato, in quanto **priva di dati sensibili** e pertanto **adatta alla pubblicità immobiliare** è completa di **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le altre foto sono state comunque tutte telematicamente depositate agli atti del procedimento.

Il **rilevato fotografico** è stato effettuato con l'ausilio del collaboratore Ing. [REDACTED] in data **Sopralluogo C.T.U.** del **23/01/2022** dalle ore 15:30 alle ore 16:30 (Cfr. Verb. accesso CTU in All.8), alla presenza del debitore stesso Sig. OMISSIS che ha consentito l'accesso ai Luoghi.

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

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

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

L'**inquadramento del cespite** costituente il **Lotto UNICO** in traversa di **Via Nicolodi** (località semicentrale del Comune di Salerno) e degli spazi circostanti, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità e caratteristiche dell'accesso e dell'immediato intorno;**
- **Valutazione dello stato delle finiture esterne del fabbricato di ricaduta del cespite eseguito.**

che **INTERAMENTE**:

- **individuazione e valutazione dello stato degli ambienti di cui si compone l'immobile eseguito.**

La **relazione grafico- fotografica**, redatta in separato file, è ugualmente oggetto di deposito telematico.



18. *Contatti il Giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di importanza 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 sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice*

Il sottoscritto CTU, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, volte al corretto assolvimento del suo mandato, non ha incontrato specifiche difficoltà per le quali si rendesse necessario disturbare l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione. Per tale motivo non è stata effettuata alcuna comunicazione né di tipo formale, né informale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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 al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo*

Il sottoscritto CTU, fa presente che in relazione alla presente EI 154 del 2022, non risulta all'attualità istituita alcuna Custodia Giudiziale, ma qualora questa sarà nominata, unitamente al Delegato alle vendite, potrà beneficiare di tutto l'appoggio e il supporto tecnico del CTU, il quale dichiara sin da ora la sua più piena disponibilità.

Sugli aspetti statici si è già argomentato ripetutamente nel corso dell'elaborato, evidenziando gli interventi da porre in essere a carico dell'Acquirente finale, (e non endoproceduralmente), laddove è sufficiente nel solo breve termine sorvegliare periodicamente la puntellatura provvisoria già apposta ed esistente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro sintetico riepilogativo finale del LOTTO UNICO, unitamente ai Valori a base d'asta:

## RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

- LOTTO UNICO (E.I. 154/2022): Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, Attuali Civici 99-101 con n°2 accessi raggiungibili tramite diramazione secondaria di penetrazione interna (condominiale), con un'estensione complessiva di circa 230,90 mq;

Il locale, attualmente in stato di inutilizzo, versa per buona parte in condizioni di particolare degrado (in particolare relativamente alle strutture della parte retrostante del cespite, interessate da progrediti fenomeni di distacco, corrosione e ammaloramento). Lo stesso è dotato di n° 2 accessi separati, ma malgrado ciò, ad avviso del CTU, è da concepire obbligatoriamente come un unicum spaziale, vista anche la forma estremamente articolata con una zona centrale a "clessidra" (dunque oggetto di restringimento). La zona di ricaduta dell'immobile è quella semicentrale del comune di Salerno, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali di dettaglio e da un cospicuo transito veicolare unitamente ad una limitata disponibilità di spazi adibiti alla sosta e al parcheggio delle autovetture.

### DATI CATASTALI ATTUALI

Il tutto risulta attualmente censito in:

Locale livello terraneo: N.C.E.U. Salerno Fl 66 part. 76:



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



- sub. 12, Categoria C/2 (Magazzini e Depositi), Classe 4, Consistenza catastale 254 mq, piano T, Rendita Catastale: 1.036,32 €;

Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO = 165.000,00 € IN CIFRA TONDA.

### NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

Semplicemente si rileva che:

- I civici 99 e 100 non risultano apposti sui luoghi, cosa che comunque non impedisce la corretta individuazione del Lotto Unico, inoltre rispetto alla vetusta toponomastica riportante in alcune trascrizioni del 2010 Via Duca Guglielmo 99, quella attuale risulta essere Via Aurelio Nicolodi 99-101.
- Il fabbricato di ricaduta del Cespite oggetto di pignoramento, e identificato al NCEU al **F166 part. 76 risulta sprovvisto del tipo mappale del fabbricato (unitamente all'elaborato planimetrico completo dei vari sub.)**, motivo per cui la sua sagoma non risulta visibile in mappa WEGIS. Per la materiale correzione di tale inadempienza, risulta necessario il coinvolgimento del condominio.
- La planimetria catastale specificatamente afferente all'immobile oggetto della presente esecuzione (**sub. 12**) risulta meritevole di adeguamento, per leggere difformità della sagoma perimetrale rappresentata in atti rispetto quanto rilevato dal sottoscritto CTU.
- Occorrerebbe poi valutare secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E., l'eventualità di Avviso formale al Creditore Terzo [REDACTED] titolare di Ipoteca volontaria espletabile anche in itinere di Procedura;

### CONFINI LOTTO

Il cespite costituente il LOTTO UNICO, ubicato nel corpo settentrionale dell'edificio CONFINA con traversa condominiale, con traversa privata e con proprietà terze non rientranti nella presente procedura, il tutto come riportato nel titolo di proprietà.

NOTA C.T.U.: I Confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ed accessi.

Le aree pertinenziali del fabbricato sono costituite da:

- Spazio antistante di accesso pedonale e carrabile, di uso comune anche ai titolari degli altri subalterni, ubicati a piano terra del Fabbricato Condominiale;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



## **TITOLI di PROPRIETA'**

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la Certificazione notarile sostitutiva ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per Notaio Dott.sa OMISSIS in *All.3 del Volume Allegati*, risulta che:

**IL LOTTO UNICO** (Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12) è pervenuto, nella quota della Piena proprietà, al **Debitore, (OMISSIS)**, in virtù dell'Atto di Compravendita per notaio Dott. OMISSIS. Il tutto come specificato nei seguenti titoli:

All. 3B) Titolo di proprietà principale costituito da Atto di Compravendita del 21 giugno 2005 numeri 64845/8596 di repertorio, trascritto a Salerno il 24 giugno 2005 ai numeri 21633/31094. Con tale stipula il sig. **OMISSIS** (attuale debitore) acquistava, in dichiarato regime di separazione dei beni, la piena proprietà del cespite oggetto della presente EI, attualmente identificato presso il *N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12*, dalla:

- Sig.ra OMISSIS (soggetto terzo, estraneo alla presente procedura), che vendeva in ragione di 4/6 (quattro sest) di usufrutto;
- Sig.ra OMISSIS (soggetto terzo, estraneo alla presente procedura), che vendeva in ragione di 4/6 (quattro sest) di nuda proprietà ed in ragione di 2/6 (due sest) di piena proprietà;

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO UNICO**

- All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 19/01/2010, trascritta il 20/01/2010 *R.G. 2352, R.P. 252*, a favore OMISSIS (*Soggetto diverso dal Creditore procedente nella presente EI*) e contro OMISSIS (*debitore nella presente EI*), per la quota di **PIENA PROPRIETA'** sull'immobile LOTTO UNICO (*Magazzino/deposito ubicato in Via Aurelio Nicolodi, con n°2 accessi siti su diramazione secondaria di penetrazione interna, censito in N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 cat. C/2 cl. 4 mq. 254 piano T*). L'ipoteca volontaria è stata iscritta per la somma di 600.000,00 € oltre interessi e spese;
- All. 6c) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento stesso (*di cui alla presente E.I. 154/2022: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento*) del 10/06/2022, trascritto il 06/07/2022 ai n° R.G.29153 e R.P. 23109, a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente*) e contro OMISSIS (*Debitore*), *relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Locale magazzino/deposito sito a piano terra in via Aurelio Nicolodi; N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12).*

**Costi delle relative cancellazioni: → 294 € + 35€ = € 329,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



## STATO di POSSESSO e STIMA CANONE di LOCAZIONE

### STATO DI POSSESSO LOTTO UNICO:

Premesso che all'esito di interpellazione diretta del Debitore Sig. OMISSIS, durante le operazioni di accesso 23/01/2022, e di successiva verifica, è emerso che il LOTTO UNICO risulta materialmente libero e scevro da qualsiasi contratto di locazione o altro genere, e lo stesso risulta gestito dal debitore stesso.

Va specificato però che al momento il cespite si presenta in stato di abbandono e completamente INUTILIZZABILE in condizioni di sicurezza, senza preventive opere di consolidamento strutturale, bonifica dai fenomeni di stillicidio, manutenzione straordinaria su ampia scala e sanificazione degli ambienti.

Dunque allo stato attuale, l'immobile risulta non suscettibile di utilizzazione, in condizioni di sicurezza, da parte di terzi né per deposito né per autorimessa né per usi di altro genere.

### STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2022*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE: →

V unit. Medio locazione magazzini/depositi, mediato con il valore destinato ai box auto, essendo i locali materialmente fruibili (previe le obbligatorie lavorazioni edili di riabilitazione strutturale, e le necessarie autorizzazione per la cui fattibilità si rimanda alla consultazione dell'UTC comunale) anche per il parcheggio =  $[1,79 \text{ €/mq} + 3,67 \text{ €/mq} + (2,9+4,1) \text{ €/mq}]$   
= 2,9 €/mq. x mese

Moltiplicando dunque per la consistenza metrica superficiale utile (pari a circa 230,90 m<sup>2</sup>), si ottiene il seguente CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:

- Canone locativo

Magazzino/Deposito: Salerno Fl. 66 Part. 76 sub. 12 =  $[(2,9 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 230,90 \text{ mq di Sup. utile}) = 669,60 \text{ €/mese} \approx \textbf{650,00 €/mese in cifra tonda}]$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



I coefficienti utilizzati afferiscono ai valori minimi, visto il valore manutentivo estremamente basso del cespite.

Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, il cespite pignorato risulta non suscettibile di immediata locazione; detto cespite infatti è materialmente affetto da gravi problemi di tipo strutturale, con elevate riduzioni delle sezioni utili di alcuni pilasti, espulsione completa dei ferri di armatura, necessità di puntellamenti delle travi principali, sfondellamento completo dei solai etc, dunque lo stesso risulta meritevole di OBBLIGATORI riconsolidamenti statici, operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e sanificazione prima di essere Agibile e dunque passibile di utilizzo, tutto sempre salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

**In merito alla Regolarità edilizia del LOTTO UNICO si osserva che:**

Il locale oggetto della presente esecuzione, sito al piano terraneo di via Nicolodi Fl. 66 part. 76 sub. 12 NCEU Salerno, costituente il LOTTO UNICO, risulta avere struttura portante in cls armato gettato in opera, con orizzontamenti latero cementizi costituenti dunque l'ossatura dell'intero fabbricato di ricaduta del cespite eseguito. Da indagini fatte dal sottoscritto CTU presso l'UTC di Salerno, lo stabile che ospita tra gli altri anche il LOTTO UNICO risulta legittimato dai seguenti titoli ab origine:

• **All.7a) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ORIGINARIA del 14/10/1961 afferente l'intero fabbricato di ricaduta del cespite Lotto Unico contenente:**

- Parere favorevole espresso dal Corpo Vigili del Fuoco Prot. n° 7713/12 del 29/03/1961;
- Deliberazione con parere sfavorevole della commissione edilizia n°186 del 05/05/1961  
corredato dalla prescrizione di rielaborare in maniera più razionale le piante di progetto eliminando alcuni elementi quali i "pozzi di luce";
- Successivo Parere favorevole della commissione edilizia n°241 del 09/06/1961 con ulteriori prescrizioni;
- Autorizzazione Edilizia del 14/10/1961 rilasciata dalla persona dell'allora Sindaco ■■■
- Grafici definitivi a corredo della sopracitata Autorizzazione Edilizia, recepenti tutte le prescrizioni precedentemente imposte, approvati a loro volta con parere favorevole della commissione edilizia n°7 del 12/01/1962;

Nelle tavole a corredo della citata Autorizzazione Edilizia il fabbricato di ricaduta del cespite oggetto di esecuzione, si presenta con piccole differenze di sagoma rispetto a quanto

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



rilevato allo stato dei luoghi, mentre si rileva che nelle tavole piano terra, gli spazi attualmente costituenti il locale oggetto della presente esecuzione, risultano essere qualificati e assentiti come "autorimessa" (dunque non come magazzini/depositi) e privi di frazionamenti con altri ambienti contigui (oggi invece frazionati).

▪ **Ail.7b) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 28/10/1964 relativa alla realizzazione di un piano aggiuntivo, nel fabbricato di ricaduta del cespite Lotto Unico, contenente:**

- Deliberazione con parere sfavorevole della commissione edilizia n°202 del 28/06/1963;
- Successiva istanza con relativa richiesta ad opera dei costruttori [REDACTED] per l'edificazione del piano aggiuntivo;
- Autorizzazione Edilizia del 28/10/1964 rilasciata dalla persona dell'allora Sindaco [REDACTED]

Nelle tavole a corredo della citata Autorizzazione Edilizia non sono riportate piante relative agli spazi attualmente costituenti il locale oggetto della presente esecuzione, essendo le stesse focalizzate su modifiche afferenti il piano attico.

- **Ail.7c) ABITABILITA' PARZIALE Prot. 4781 del 04/12/1963** relativa alla sola porzione Sud del fabbricato di ricaduta del cespite Lotto Unico.
- **Ail.7d) RELAZIONE CONCLUSIVA Prot. 1415 del 02/02/1965** su carta intestata del comune di Salerno, ricostruttiva della storia edilizia del fabbricato sino al suo stato definitivo.

**Ail.7e) DIA Prot. 14267 del 28/01/2009** presentata presso il comune di Salerno a firma dell'Ing. [REDACTED] e relativa ad opere di manutenzione straordinaria (successive ad ordinanza dell'Autorità Giudiziaria a firma della [REDACTED]) finalizzate alla riabilitazione strutturale del cespite e alla risoluzione dei fenomeni di stillicidio in essere, derivanti da sovrastante terrazza condominiale. Per quanto potuto rinvenire nel limitato periodo di indagine, a corredo di tale titolo non sono riportati elaborati grafici del locale oggetto della presente esecuzione, essendo la stessa DIA focalizzata unicamente su opere di manutenzione straordinaria che non modificavano né le volumetrie, né le superfici né le destinazioni d'uso.

Dunque che essendo stati rinvenuti i documenti sopra riportati è possibile asserire che:

- L'edificazione dello stabile di ricaduta del cespite LOTTO UNICO risulta legittimata da giusto titolo ab origine, e successive varianti allo stesso (sebbene con alcune differenze relative alla sagoma del fabbricato rispetto quanto rilevato sul posto dal sottoscritto). Anche se va sottolineato che dall'accesso agli atti presso l'UTC di Salerno



il CTU ha potuto visionare solo alcuni dei grafici allegati ai titoli, mentre altre tavole risultavano al momento non rinvenibili data la vetustà del titolo;

- Il locale oggetto della EI 154/2022 presenta difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (essendo nei titoli originari contiguo e indiviso con altri ambienti) e piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, nella fattispecie è presente una sporgenza nella parete di ingresso lato sinistro non riportata correttamente in Planimetria;
- Pur essendo riportato sia in atti catastali e relativi alla titolarità come magazzino/deposito. Nelle tavole a corredo dei titoli originari relative al piano terra, gli spazi attualmente costituenti il locale oggetto della presente esecuzione, risultano essere qualificati e assentiti come "autorimessa" (dunque non come magazzini/depositi). Ad ogni modo, a scopo cautelativo, essendo tale assunto dipendente dall'iter normativo e procedurale dell'UTC di Salerno (oltre che da VVFF e ASL) e ed incompatibile con il limitato periodo di indagine, si è utilizzato in fase di stima un valore ponderato tra quello riferito a magazzini depositi (categoria in cui l'immobile è accatastato) e quello riferito ai box auto (citato nei vetusti titoli edilizi, ma non confermato da attuali istanze);

### VALUTAZIONE LOTTO UNICO

#### STIMA VALORE UNITARIO LOTTO UNICO su base Monoparametrica Indiretta

La stima del LOTTO UNICO va valutata in funzione del fatto che esso è di vetusta costruzione e ultimato utilizzando finiture modeste, trattandosi prevalentemente di uno spazio destinato a fini accessori (come autorimesse o magazzini/depositi), in precario stato di conservazione, e ricadente in una zona prossima al centro città. Dunque il suo valore ultimo può essere ottenuto attraverso una media tra i valori dei magazzini/depositi omogeneizzata ai valori derivanti dalla possibilità di accesso mediante autovettura direttamente nel cespite, e decurtati gli oneri necessari per le motivazioni sopra trattate.

I dati forniti dalle Fonti Indirette in località semicentrale Via Nicolodi opportunamente mediati, forniscono il seguente VALORE BASE UNITARIO:

$$V_{\text{unitario magazzini e depositi}} = 478,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{box auto}} = \frac{1.300 + 1.217}{2} = 1.258,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

#### STIMA VALORE UNITARIO LOTTO UNICO su base comparativa

$$\text{PREZZO/MQ MEDIO BOX DI CONFRONTO} \rightarrow (1.562,5 + 2.083,3 + 1.750,0) / 3 = 5.395,8 / 3 = 1798,60 \text{ €/mq}$$

$$\text{PREZZO/MQ MEDIO MAGAZZINI DI CONFRONTO} \rightarrow (923,0 + 612,5) / 2 = 1.535,5 / 2 = 767,75 \text{ €/mq}$$

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del cespite e moltiplicando dunque il valore unitario ottenuto, per la **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni già specificate (rifacimento finiture e revisione catastale e urbanistica), si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO UNICO**:

$$V_{\text{LOTTO UNICO}} = \left[ \left( \frac{478 + 1049 + 1798,60 + 767,75}{4} \right) \times 230,90 \text{ mq} \right] = 1.023,33 \text{ €/mq.} \times 230,90 \text{ mq}$$

≈ 236.000,00 €

- **Oneri forfettari a detrarsi per ripristino delle condizioni di sicurezza, salubrità e agibilità del cespite = - 30% (71.000,00 € circa)**

**Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO = 165.000,00 € IN CIFRA TONDA.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



## CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udiienza 07/03/2023** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Con Osservanza

**Battipaglia, 07/02/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



**TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Faracchio Enza**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**“RELAZIONE FOTOGRAFICA”**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 154/2022**

Udienza fissata per il 07/03/2023

➤ **PARTE RICORRENTE**

**Creditore Procedente:**

OMISSIS

• **CONTROPARTE**

**Debitore:**

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



### **IDENTIFICAZIONE e DATI CATASTALI LOTTO UNICO:**

- LOTTO UNICO (E.I. 154/2022): Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, Attuali Civici 99-101 con n°2 accessi raggiungibili tramite diramazione secondaria di penetrazione interna (condominiale), con un'estensione complessiva di circa 230,90 mq;

Il locale, attualmente in stato di inutilizzo, versa per buona parte in condizioni di particolare degrado (in particolare relativamente alle strutture della parte retrostante del cespite, interessate da progrediti fenomeni di distacco, corrosione e ammaloramento). Lo stesso è dotato di n° 2 accessi separati, ma malgrado ciò, ad avviso del CTU, è da concepire obbligatoriamente come un unicum spaziale, vista anche la forma estremamente articolata con una zona centrale a "clessidra" (dunque oggetto di restringimento). La zona di ricaduta dell'immobile è quella semicentrale del comune di Salerno, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali di dettaglio e da un cospicuo transito veicolare unitamente ad una limitata disponibilità di spazi adibiti alla sosta e al parcheggio delle autovetture.

### **DATI CATASTALI ATTUALI:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

**Locale livello terraneo: N.C.E.U. Salerno Fl 66 part. 76:**

- sub. 12, Categoria C/2 (Magazzini e Depositi), Classe 4, Consistenza catastale 254 mq, piano T, Rendita Catastale: 1.036,32 €;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



**Prospetto principale** in cui sono visibili le due saracinesche di accesso al cespite esecutato, sito a piano terra



**Vista di insieme della porzione antistante del cespite** la quale risulta essere l'unica a presentarsi in condizioni accettabili, seppur in mediocre stato di conservazione e meritevole di dovuti ripristini;

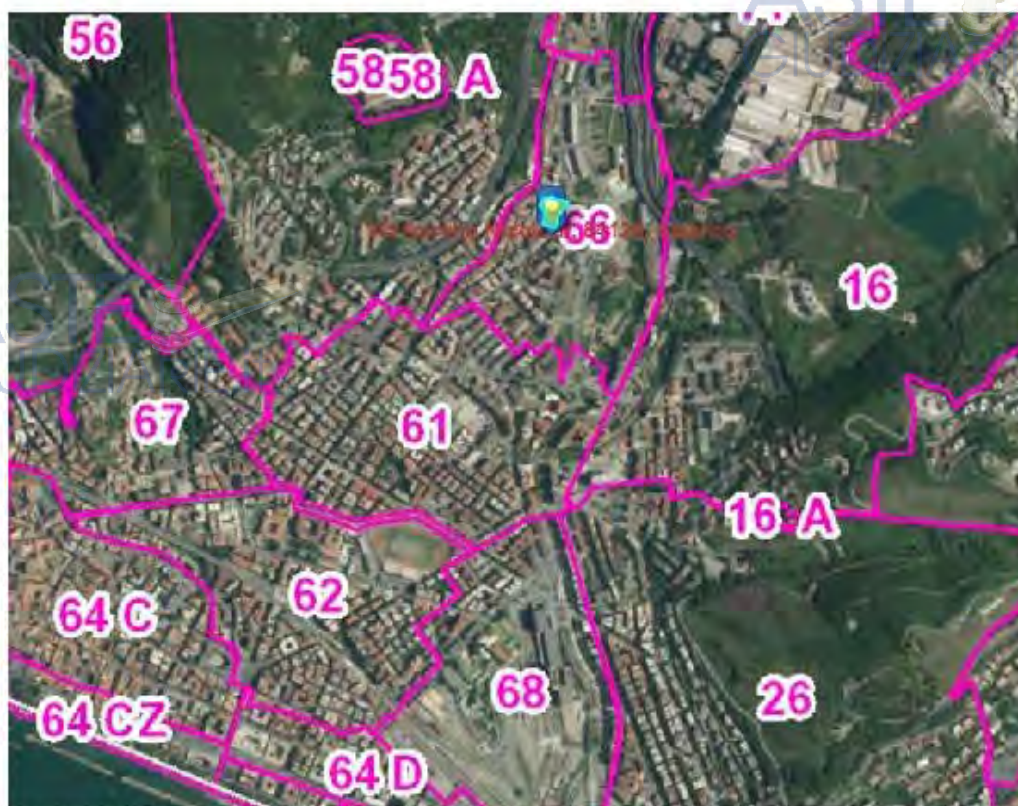
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





## INQUADRAMENTO TERRITORIALE e ACCESSIBILITA' LOTTO UNICO



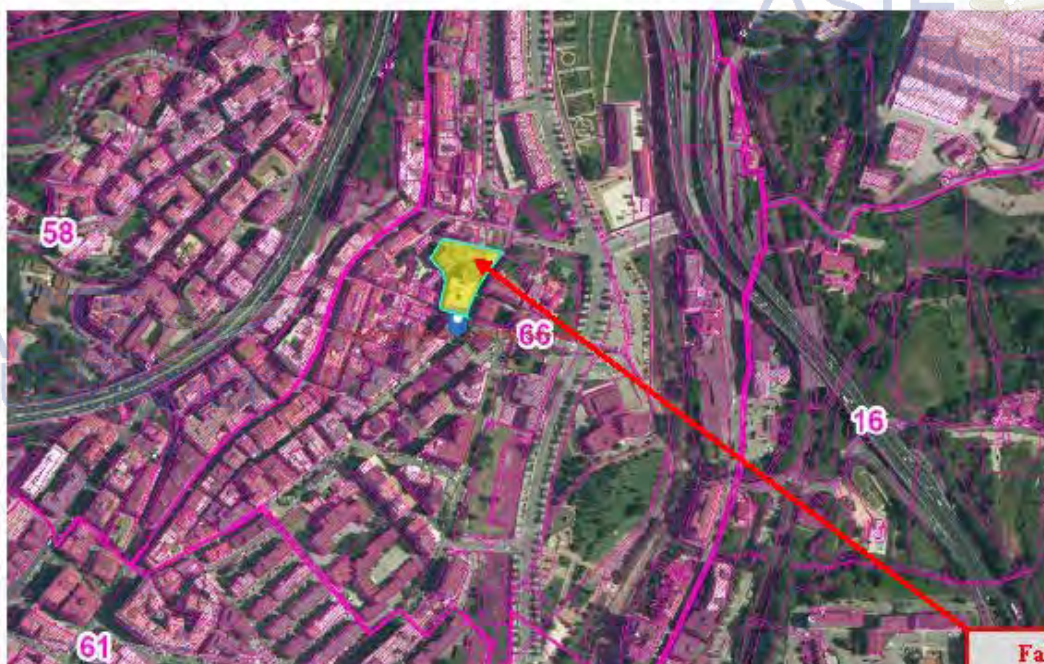
*Inquadrimento catastale con sovrapposizione fotografica, su larga scala dell'area di ricaduta del LOTTO UNICO, ubicato nella zona semicentrale della Città di Salerno*



*Inquadrimento territoriale su larga scala dell'area di ricaduta del LOTTO UNICO*

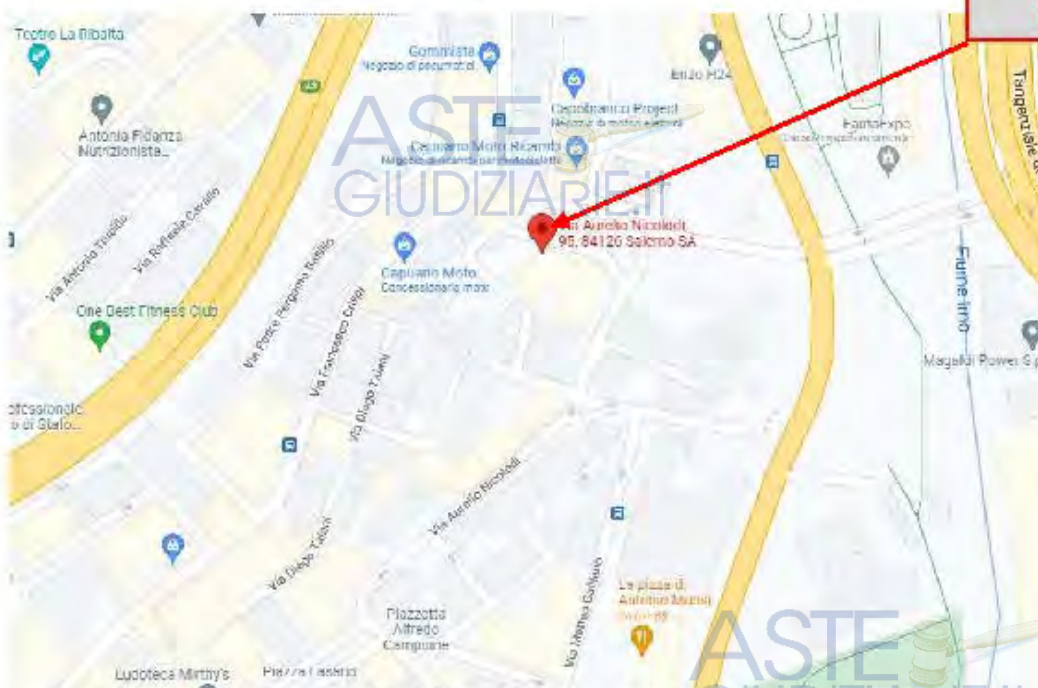
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



*Inquadramento ortofotografico su media scala del  
Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO*

**Fabbricato di  
ricaduta del  
LOTTO UNICO in  
Via Aurelio  
Nicoletti**



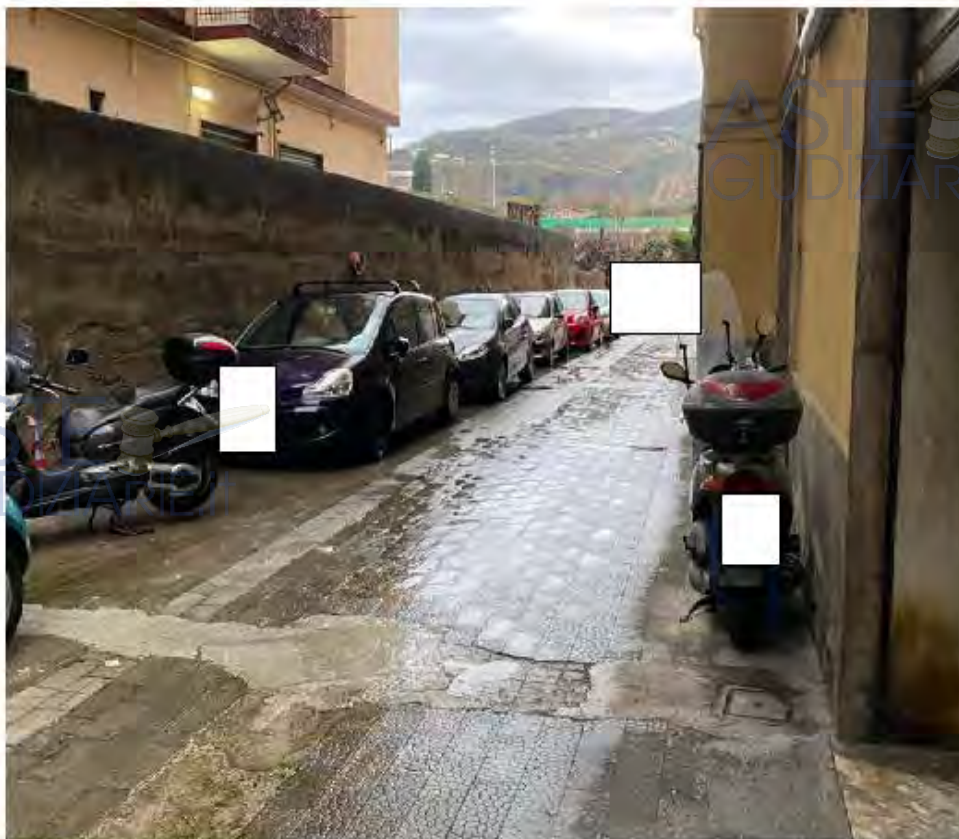
*Inquadramento toponomastico su media scala del Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO*



*Inquadramento catastale con sovrapposizione fotografica, su scala di dettaglio del fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Salerno*



*Mappa catastale WEGIS dalla quale si evince l'assenza del fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO su tale elaborato, il che fa desumere l'assenza del tipo mappale del cespite, meritevole di obbligatorio aggiornamento unitamente all'intero condominio.*



*Foto della diramazione secondaria di penetrazione interna da via Nicolodi (traversa condominiale ma attualmente ad uso pubblico), dalla quale risulta accessibile il cespite*



*Foto della zona di transizione tra la parte antistante e quella retrostante del cespite, nella stessa è particolarmente evidente come alcuni elementi costituenti la struttura portante (peraltro sormontata in tale zona da diverse unità immobiliari ad uso abitativo), siano danneggiati in maniera estremamente avanzata, e meritevoli di NECESSARIO intervento.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





*Foto della zona retrostante del cespite (sormontata da un ampio terrazzo/Vanella), maggiormente compromessa da continuativi e duraturi episodi di stillicidio i quali hanno condotto ad una quasi totale esposizione della armatura in ferro della struttura portante (peraltro in alcuni punti irrimediabilmente corrosa sino ad esaurimento della sezione utile). Tali ambienti, anche a tutela dei soprastanti spazi condominiali e dei residenti stessi, necessitano di interventi di consolidamento statico di travi, pilasti e solai con relative opere di ripristino dello sfondellamento avvenuto, oltre che successive operazioni di impermeabilizzazione, finitura, risanamento e sanificazione.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





Primo piano di uno dei pilastri siti della zona retrostante del cespite (sormontata da un ampio terrazzo/Vanella), maggiormente compromessa da continuativi e duraturi episodi di stillicidio i quali hanno condotto ad una quasi totale esposizione della armatura in ferro della struttura portante, in alcuni punti irrimediabilmente corrosa sino ed esaurimento della sezione utile (come evidente dalla foto sopra riportata). Tali ambienti, anche a tutela dei soprastanti spazi condominiali e dei residenti stessi necessitano di obbligatorio intervento di consolidamento statico di travi, pilastri e solai con relative opere di ripristino dello sfondellamento avvenuto, oltre che successive operazioni di impermeabilizzazione, finitura, risanamento e sanificazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



*Particolare del solaio della zona retrostante del cespite (sormontata da un ampio terrazzo/Vanella), affetto da un inizio di avvallamento oltre che dai diffusi problemi di degrado strutturale e delle finiture già ampiamente descritto in precedenza.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO





## CARATTERISTICHE AREE PERTINENZIALI e CONFINI LOTTO UNICO

Il cespite costituente il LOTTO UNICO, ubicato nel corpo settentrionale dell'edificio **CONFINA** con traversa condominiale, con traversa privata e con proprietà terze non rientranti nella presente procedura, il tutto come riportato nel titolo di proprietà, di cui se ne riporta estratto:

- il locale terraneo in Salerno, via Aurelio Nicolodi, già via Duca Guglielmo, civici 99 e 100, con accesso da traversa condominiale, di catastali metri quadrati duecentocinquantaquattro (mq.254), confinante con traversa condominiale, con traversa privata, con proprietà [REDACTED], salvo altri, nel catasto fabbricati del Comune di Salerno, in ditta esattamente intestata, folio numero 66, numero 76/12, via Duca Guglielmo n.99-100, piano terra, Z.C.2<sup>a</sup>, categoria C/2, classe 4<sup>a</sup>, mq.254, R.C.Euro 1.336,32,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

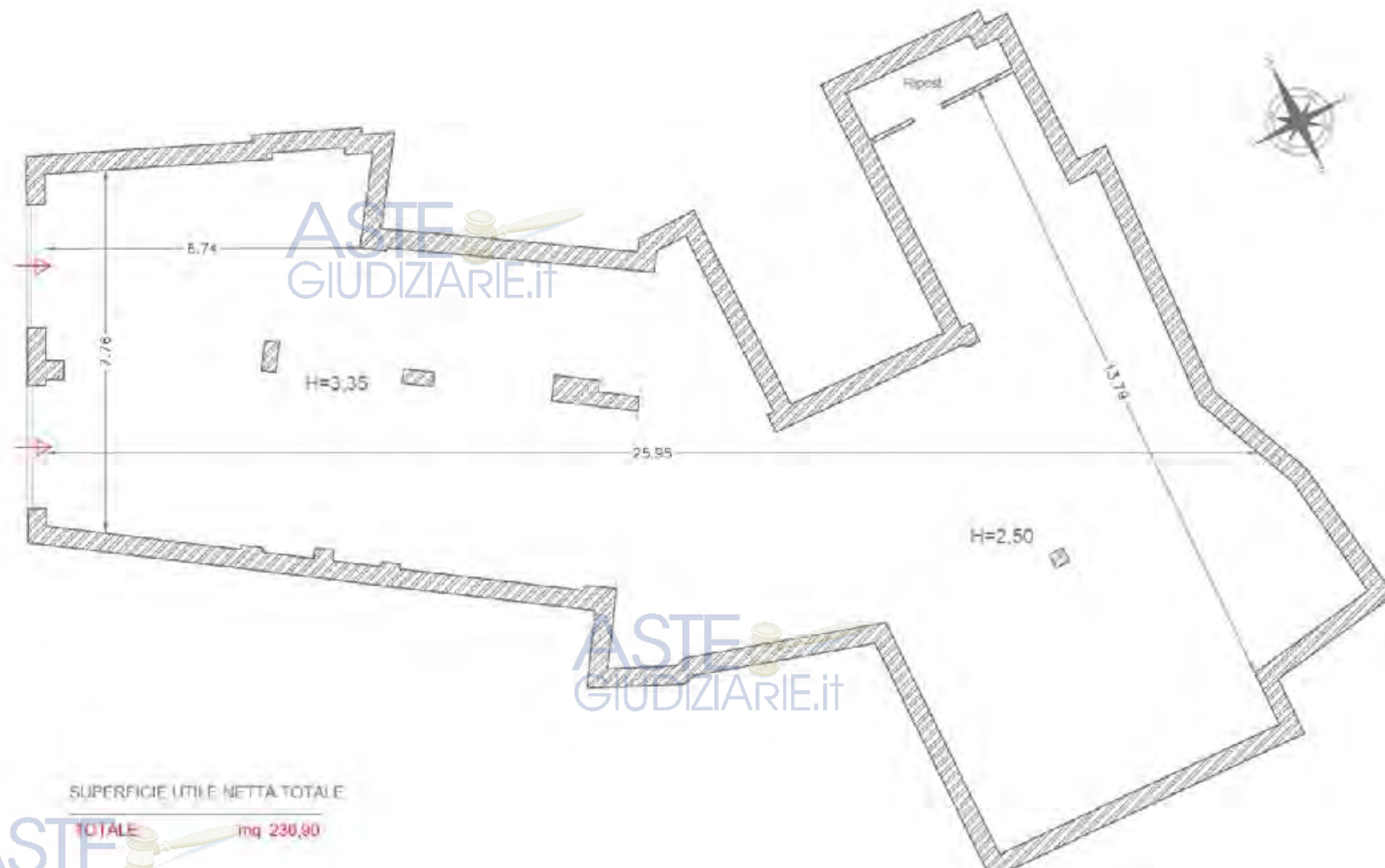
Segue Planimetria Digitalizzata con indicazione Quote e Superfici Lotto Unico, con evidenziate in rosso le aree maggiormente danneggiate ed in blu quelle in migliore stato conservativo: →

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO



SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE

TOTALE mq 230,90

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IL CTU: ING. COSIMO CALAZZO**



# TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caiazza Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Incarico.....                             | 3 |
| Premessa.....                             | 3 |
| Descrizione.....                          | 3 |
| Lotto Unico.....                          | 4 |
| Titolarità.....                           | 4 |
| Dati Catastali.....                       | 4 |
| Stima / Formazione lotti.....             | 5 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 6 |

## INCARICO

In data 10/09/2022, il sottoscritto Ing. Caiazzo Cosimo, con studio in Via Ausella, 8A - 84022 - Campagna (SA), email cosimo.caiazzo@hotmail.it, PEC cosimo.caiazzo@ordingsa.it, Tel. 340 5844537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Salerno (SA) - Via Aurelio Nicolodi

## DESCRIZIONE

-LOTTO UNICO (E.I. 154/2022): Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, Attuali Civici 99-101 con n°2 accessi raggiungibili tramite diramazione secondaria di penetrazione interna (condominiale), con un'estensione complessiva di circa 230,90 mq;

Il locale, attualmente in stato di inutilizzo, versa per buona parte in condizioni di particolare degrado (in particolare relativamente alle strutture della parte retrostante del cespite, interessate da progrediti fenomeni di distacco, corrosione e ammaloramento). Lo stesso è dotato di n° 2 accessi separati, ma malgrado ciò, ad avviso del CTU, è da concepire obbligatoriamente come un unicum spaziale, vista anche la forma estremamente articolata con una zona centrale a "clessidra" (dunque oggetto di restringimento). La zona di ricaduta dell'immobile è quella semicentrale del comune di Salerno, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali di dettaglio e da un cospicuo transito veicolare unitamente ad una limitata disponibilità di spazi adibiti alla sosta e al parcheggio delle autovetture.

Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO (allo stato attuale) = 165.000,00 € IN CIFRA TONDA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

Semplicemente si rileva che:

- I civici 99 e 100 non risultano apposti sui luoghi, cosa che comunque non impedisce la corretta individuazione del Lotto Unico, inoltre rispetto alla vetusta toponomastica riportante in alcune trascrizioni del 2010 Via Duca Guglielmo 99, quella attuale risulta essere Via Aurelio Nicolodi 99-101.
- Il fabbricato di ricaduta del Cespite oggetto di pignoramento, e identificato al NCEU al Fl 66 part 76 risulta sprovvisto del tipo mappale del fabbricato (unitamente all'elaborato planimetrico completo dei vari sub.), motivo per cui la sua sagoma non risulta visibile in mappa WEGIS. Per la materiale correzione di tale inadempienza, risulta necessario il coinvolgimento del condominio.
- La planimetria catastale specificatamente afferente all'immobile oggetto della presente esecuzione (sub. 12) risulta meritevole di adeguamento, per leggere difformità della sagoma perimetrale rappresentata in atti rispetto quanto rilevato dal sottoscritto CTU.

•Occorrerebbe poi valutare secondo Facoltà dell'Ilma G.E., l'eventualità di Avviso formale al Creditore Terzo Banca Della Campania titolare di Ipoteca volontaria espletabile anche in itinere di Procedura;

## LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Salerno (SA) - Via Aurelio Nicolodi

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

IL LOTTO UNICO (Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12) è pervenuto, nella quota della Piena proprietà, al Debitore, [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita per notaio Dott. Ansalone Filippo. Il tutto come specificato nei seguenti titoli:

All. 3B) Titolo di proprietà principale costituito da Atto di Compravendita del 21 giugno 2005 numeri 64845/8596 di repertorio, trascritto a Salerno il 24 giugno 2005 ai numeri 21633/31094. Con tale stipula il sig. [REDACTED] acquistava, in dichiarato regime di separazione dei beni, la piena proprietà del cespite oggetto della presente EI, attualmente identificato presso il N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12, dalla:

-Sig.ra [REDACTED] che vendeva in ragione di 4/6 (quattro sest) di usufrutto;

-Sig.ra [REDACTED] che vendeva in ragione di 4/6 (quattro sest) di nuda proprietà ed in ragione di 2/6 (due sest) di piena proprietà;

Per quanto attiene le provenienze ultraventennali si rimanda alla Certificazione Notarile sostitutiva ed agli altri allegati dell'elaborato peritale esteso.

### DATI CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 66     | 76    | 12   |                     | C2        |        |             |                      |         |       |          |

### Corrispondenza catastale

Il tutto risulta attualmente censito in:

Locale livello terraneo: N.C.E.U. Salerno Fl 66 part. 76:

-sub. 12, Categoria C/2 (Magazzini e Depositi), Classe 4, Consistenza catastale 254 mq, piano T, Rendita Catastale: 1.036,32 €;

•Il fabbricato di ricaduta del Cespite oggetto di pignoramento, e identificato al NCEU al Fl 66 part. 76 risulta sprovvisto del tipo mappale del fabbricato (unitamente all'elaborato planimetrico completo dei vari sub.), motivo per cui la sua sagoma non risulta visibile in mappa WEGIS. Per la materiale correzione di tale inadempienza, risulta necessario il coinvolgimento del condominio.

•La planimetria catastale specificatamente afferente all'immobile oggetto della presente esecuzione (sub. 12) risulta meritevole di adeguamento, per leggere difformità della sagoma perimetrale rappresentata in atti rispetto quanto rilevato dal sottoscritto CTU.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto CTU ha inteso configurare il compendio pignorato nel seguente lotto unico:

-LOTTO UNICO (E.I. 154/2022): Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, Attuali Civici 99-101 con n°2 accessi raggiungibili tramite diramazione secondaria di penetrazione interna, con un'estensione complessiva di circa 230,90 mq;

Il locale risulta censito in N.C.E.U. Salerno Fl. 66 part. 76 sub. 12 cat. C/2 (Magazzini e Depositi) cl. 4 mq. 254 piano T;

La costituzione di un LOTTO UNICO, sebbene il magazzino sia dotato di due distinti accessi, è motivata dai seguenti elementi di riflessione:

- Unicità delle utenze (all'attualità disallacciate);
- Unicità del subalterno catastale identificativo sub.12;
- Compenetrazioni, intercomunicazioni e complementarietà degli ambienti;

Inoltre si sottolinea che malgrado i due accessi (i quali indurrebbero a pensare ad una possibilità di frazionamento del cespite), la porzione di maggiore consistenza del locale è sita nella zona posteriore, per la cui comoda fruibilità risulta dunque impossibile qualsiasi operazione di frazionamento degli spazi di passaggio antistanti (zona prossima alle saracinesche di accesso) più ristretti e contingentati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Locale terraneo ubicato a Salerno (SA) - Via Aurelio Nicolodi**  
-LOTTO UNICO (E.J. 154/2022): Magazzino/deposito sito a piano terra, ubicato in Via Aurelio Nicolodi, Attuali Civici 99-101 con n°2 accessi raggiungibili tramite diramazione secondaria di penetrazione interna (condominiale), con un'estensione complessiva di circa 230,90 mq; Il locale, attualmente in stato di inutilizzo, versa per buona parte in condizioni di particolare degrado (in particolare relativamente alle strutture della parte retrostante del cespite, interessate da progrediti fenomeni di distacco, corrosione e ammaloramento). Lo stesso è dotato di n° 2 accessi separati, ma malgrado ciò, ad avviso del CTU, è da concepire obbligatoriamente come un unicum spaziale, vista anche la forma estremamente articolata con una zona centrale a "clessidra" (dunque oggetto di restringimento). La zona di ricaduta dell'immobile è quella semicentrale del comune di Salerno, caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali di dettaglio e da un cospicuo transito veicolare unitamente ad una limitata disponibilità di spazi adibiti alla sosta e al parcheggio delle autovetture Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO (allo stato attuale) = 165.000,00 € IN CIFRA TONDA.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 76, Sub. 12, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| <b>Bene N° 1 - Locale terraneo Salerno (SA) - Via Aurelio Nicolodi</b> | 0,00 mq                  | 0,00 €/mq       | € 0,00             |                  |        |
|                                                                        |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 0,00 |

Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO (allo stato attuale) = 165.000,00 € IN CIFRA TONDA.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

•I civici 99 e 100 non risultano apposti sui luoghi, cosa che comunque non impedisce la corretta individuazione del Lotto Unico, inoltre rispetto alla vetusta toponomastica riportante in alcune trascrizioni del 2010 Via Duca Guglielmo 99, quella attuale risulta essere Via Aurelio Nicolodi 99-101.

• Il fabbricato di ricaduta del Cespite oggetto di pignoramento, e identificato al NCEU al Fl 66 part. 76 risulta sprovvisto del tipo mappale del fabbricato (unitamente all'elaborato planimetrico completo dei vari sub.), motivo per cui la sua sagoma non risulta visibile in mappa WEGIS. Per la materiale correzione di tale inadempienza, risulta necessario il coinvolgimento del condominio.

• La planimetria catastale specificatamente afferente all'immobile oggetto della presente esecuzione (sub. 12) risulta meritevole di adeguamento, per leggere difformità della sagoma perimetrale rappresentata in atti rispetto quanto rilevato dal sottoscritto CTU.

• Occorrerebbe poi valutare secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E., l'eventualità di Avviso formale al Creditore Terzo [REDACTED] titolare di Ipoteca volontaria espletabile anche in itinere di Procedura;

- L'edificazione dello stabile di ricaduta del cespite LOTTO UNICO risulta legittimata da giusto titolo ab origine, e successive varianti allo stesso (sebbene con alcune differenze relative alla sagoma del fabbricato rispetto quanto rilevato sul posto dal sottoscritto). Anche se va sottolineato che dall'accesso agli atti presso l'UTC di Salerno il CTU ha potuto visionare solo alcuni dei grafici allegati ai titoli, mentre altre tavole risultavano al momento non rinvenibili data la vetustà del titolo;

- Il locale oggetto della EI 154/2022 presenta difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (essendo nei titoli originari contiguo e indiviso con altri ambienti) e piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, nella fattispecie è presente una sporgenza nella parete di ingresso lato sinistro non riportata correttamente in Planimetria;

- Pur essendo riportato sia in atti catastali e relativi alla titolarità come magazzino/deposito, Nelle tavole a corredo dei titoli originari relative al piano terra, gli spazi attualmente costituenti il locale oggetto della presente esecuzione, risultano essere qualificati e assentiti come "autorimessa" (dunque non come magazzini/depositi). Ad ogni modo, a scopo cautelativo, essendo tale assunto dipendente dall'iter normativo e procedurale dell'UTC di Salerno (oltre che da VVFF e ASL) e ed incompatibile con il limitato periodo di indagine, si è utilizzato in fase di stima un valore ponderato tra quello riferito a magazzini depositi (categoria in cui l'immobile è accatastato) e quello riferito ai box auto (citato nei vetusti titoli edilizi, ma non confermato da attuali istanze);

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Campagna, li 14/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Caiazzo Cosimo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it