



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Sicilia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**“RISPOSTE CON OMISSIS AI 20
QUESITI DEL MANDATO”**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 197/2021

Udienza fissata per il 09/05/2023

• **PARTE RICORRENTE**

Creditore Procedente:

OMISSIS

• **CONTROPARTE**

Debitrice DECEDUTA:

OMISSIS

• **CUSTODE NOMINATO**

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Battipaglia, 12/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



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 4-5 pag.10

Quesito 6: pag.22

Quesito 7: pag.24

Quesito 8: pag.25

Quesito 9: pag.26

Quesito 10: pag.27

Quesito 11: pag.28

Quesito 12: pag.29

Quesito 13: pag.31

Quesito 14: pag.34

Quesito 15: pag.39

Quesito 16: pag.42

Quesito 17: pag.46

Quesito 18: pag.43

Quesito 19: pag.44

Quesito 20: pag.45

RIEPILOGO SINTETICO pag.46

Congedo C.T.U. pag.55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Caiazzo Cosimo**, OMISSIS

a seguito della **Nomina di Esperto in data 10/06/2022 su disposizione dell'illustre G.E. Francesca Sicilia**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** mediante giuramento telematico in data **17/06/2022** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento)

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **20 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 assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa 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;*
4. *Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: →*
5. *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.;*
6. *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;*
7. *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;*

Il CTU: **Ing. COSIMO CAIAZZO**,



8. *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;*
9. *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.;*
10. *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;*
11. *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);*
12. *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;*
13. *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;*



14. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. 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;
16. 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;
17. 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;

18. *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.*
19. *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.*
20. *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 CALAZZO,



CONFIGURAZIONE LOTTO

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

- **LOTTO UNICO (E.I. 197/2021): Abitazione Unifamiliare su tre livelli con annessi spazi pertinenziali esterni, ubicata in Località Pescone, Civico n.14, Comune di Postiglione, raggiungibile tramite breve diramazione secondaria di penetrazione interna direttamente imboccabile dalla SP 60, con un'estensione complessiva di circa 328,00 mq (utili interni);**

Il locale risulta censito in:

N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117:

- *sub. 2 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 142mq, rendita 278,37 euro, piano T;*
- *sub. 3 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 150mq, rendita 318,14 euro, piano 1;*
- *sub. 4 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 146mq, rendita 318,14 euro, piano 2;*
- *sub. 15 (pur non specificatamente pignorato, costituente la corte del fabbricato)*

N.C.T. FL. 34 part. 117 Qualità ENTE URBANO, Superficie 1.497mq;

La costituzione di un LOTTO UNICO, sebbene il fabbricato sia materialmente distribuito verticalmente con la già manifesta predisposizione di tre singoli alloggi, è motivata dai seguenti elementi di riflessione:

- Unicità delle utenze (all'attualità disallacciate);
- Ricaduta dello stesso in zona E-agricola **la quale non risulta compatibile con operazioni di frazionamento delle unità residenziali** (già richieste in precedenza dal marito della debitrice e oggetto di diniego formale da parte dell'UTC di Postiglione, così come meglio descritto al successivo quesito sulla regolarità edilizia).



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 assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa 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. 197/2021): Abitazione Unifamiliare, in stato di disuso, su tre livelli con annessi spazi pertinenziali esterni, ubicata in Località Pescone (Comune di Postiglione SA), Civico n.14, raggiungibile tramite breve diramazione secondaria di penetrazione interna direttamente imboccabile dalla SP 60;**

è possibile dire che:

dall'analisi della documentazione Ipotecaria agli Atti del Procedimento, **mancante di Certificazione notarile sostitutiva ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), ma comunque corredata di opportuna certificazione ipotecaria** in All.3c,

e per confronto con:

- **Atto di Pignoramento immobiliare** del **05/08/2021**, (cfr. All.ti 2 e 6, nonché Atti del Procedimento)
- **Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 197/2021: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento) del **12/09/2021**, trascritto ai n° **R.G.37226** e **R.P. 29402**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (Debitrice)**, **relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T. Fl. 34 part. 117).**
- **Istanza di vendita del 05/10/2021** contenente gli estremi catastali del cespite esecutato (cfr. All.2);

si deduce che

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO** come sopra individuato, **è idonea, completa**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 20 delle raccomandazioni C.T.U.

Semplicemente si rileva che:

- La Debitrice Sig.ra OMISSIS è deceduta in corso di Operazioni peritali CTU ( *come da Certificato di Decesso*  *dunque successivamente alla nomina del sottoscritto*) e successivamente alla Trascrizione del Pignoramento del 12/09/2021;
- Occorrerebbe eventualmente valutare, secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E., l'eventualità di approfondire la ramificazione dell'eredità ai figli della defunta esecutata e l'eventuale accettazione o meno della stessa, ma non ai fini della prosecuzione della procedura risultando il decesso SUCCESSIVO alla Trascrizione del Pignoramento;
- La documentazione catastale del cespite LOTTO UNICO, sebbene le planimetrie (**solo quelle Catastali**) siano pressoché conformi allo stato dei luoghi, risulta globalmente meritevole di adeguamento mediante unificazione dei subalterni, trattandosi di **unità illegittimamente frazionate** unicamente sotto il profilo catastale, **ma senza supporto Edilizio/urbanistico** (essendo stata la richiesta di frazionamento in più unità indipendenti, diniegata dall'UTC del Comune di Postiglione nel 1997).
- **Esiste ipoteca a favore di Creditore Terzo Equitalia, del 2017, verso cui espletare, se del caso, avviso formale anche in itinere di procedura.**



4. *Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: →*
5. *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. 197/2021):** Abitazione Unifamiliare, in stato di disuso, su tre livelli con annessi spazi pertinenziali esterni, ubicata in Località Pescone, Civico n.14 Comune di Postiglione, raggiungibile tramite breve diramazione secondaria di penetrazione interna direttamente imboccabile dalla SP 60, con un'estensione complessiva di circa 328,00 mq (utili interni);

Il cespite, attualmente in stato di inutilizzo, versa per buona parte in condizioni medio basse (in particolare relativamente a locali fenomeni di umidità che hanno condotto al distacco di parte delle tinteggiature e intonaci). Lo stesso è dotato di n° 3 accessi separati (tutti prospettanti sul giardino di pertinenza), uno per ogni piano (sebbene il piano terra e il primo siano collegati anche mediante scala interna) ma malgrado ciò, ad avviso del CTU, è da concepire obbligatoriamente come un unicum spaziale, viste le considerazioni già abbondantemente esposte nelle pagine precedenti.

La zona di ricaduta dell'immobile è quella esterna al centro urbano del comune di Postiglione, caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni unifamiliari, costituenti la tipologia prevalente della zona, e da un ridottissimo transito veicolare unitamente ad una grande disponibilità di spazi aperti e non urbanizzati. In aggiunta alla non intensa urbanizzazione di zona, si rappresenta la distanza dal centro cittadino, pari a circa 1 km e mezzo.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in:

FABBRICATO: N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117:

- *sub. 2 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 142mq, rendita 278,37 euro, piano T;*
- *sub. 3 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 150mq, rendita 318,14 euro, piano 1;*
- *sub. 4 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 146mq, rendita 318,14 euro, piano 2;*
- *sub. 15 (pur non specificatamente pignorato, costituente la corte del fabbricato)*

CORTE CIRCONSTANTE: N.C.T Fl. 34 part. 117 Qualità ENTE URBANO, Superficie 1.497mq;

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



Prospetto principale, visibile dalla strada vicinale di accesso Via Pescone



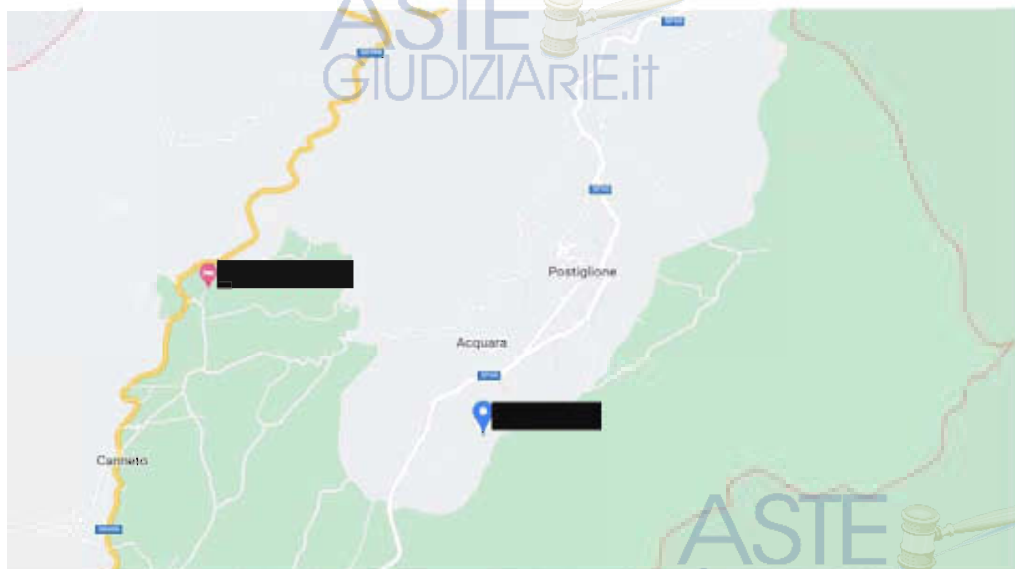
Vista di parte degli interni (zona meglio conservata);



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 Postiglione



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



*Inquadramento ortofotografico su media scala del
Fabbricato LOTTO UNICO*



**Fabbricato di
LOTTO UNICO in
Via Pescone 14**

Inquadramento toponomastico su media scala del Fabbricato LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



Ortofoto, su scala di dettaglio del fabbricato LOTTO UNICO, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Postiglione



Mappa catastale WEGIS dalla quale si evince l'assenza della rappresentazione dell'annesso lato nord-est al fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO, nonché della tettoia in aderenza lato sud.

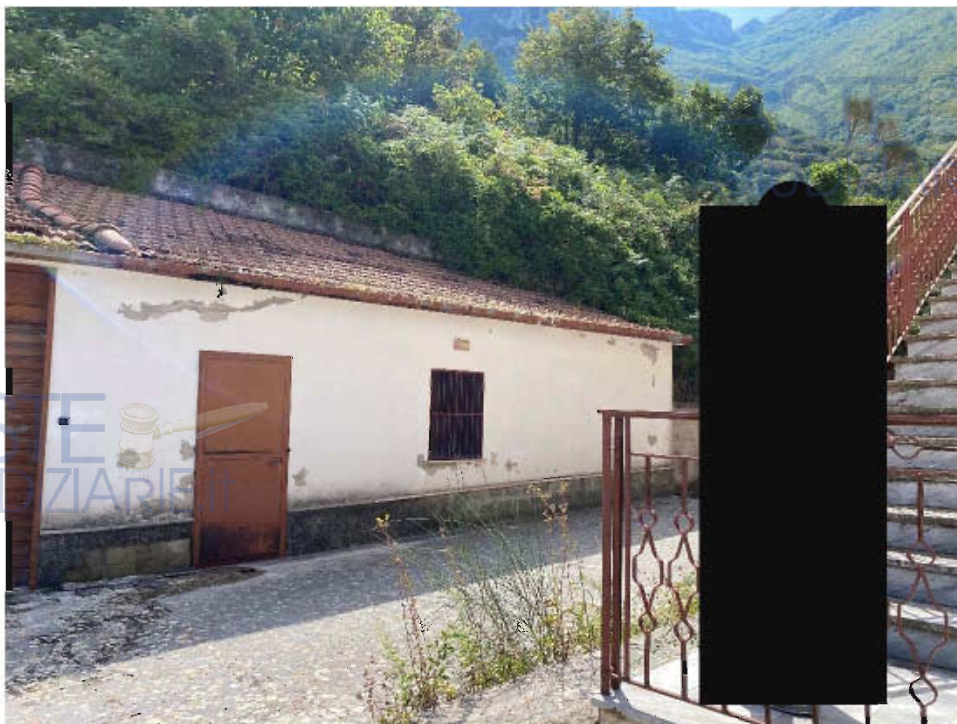


Foto degli esterni dell'abitazione lotto Unico, con in primo piano l'annesso deposito, di dubbia legittimità edilizia, cautelativamente detratto dalla valutazione finale del cespite nel suo complesso



Foto degli esterni dell'abitazione lotto Unico, con in primo piano la tettoia di piano terra anch'essa di dubbia legittimità edilizia e cautelativamente detratta dalla valutazione finale del cespite nel suo complesso



Foto degli interni dell'abitazione, con in evidenza alcune finiture ormai danneggiate

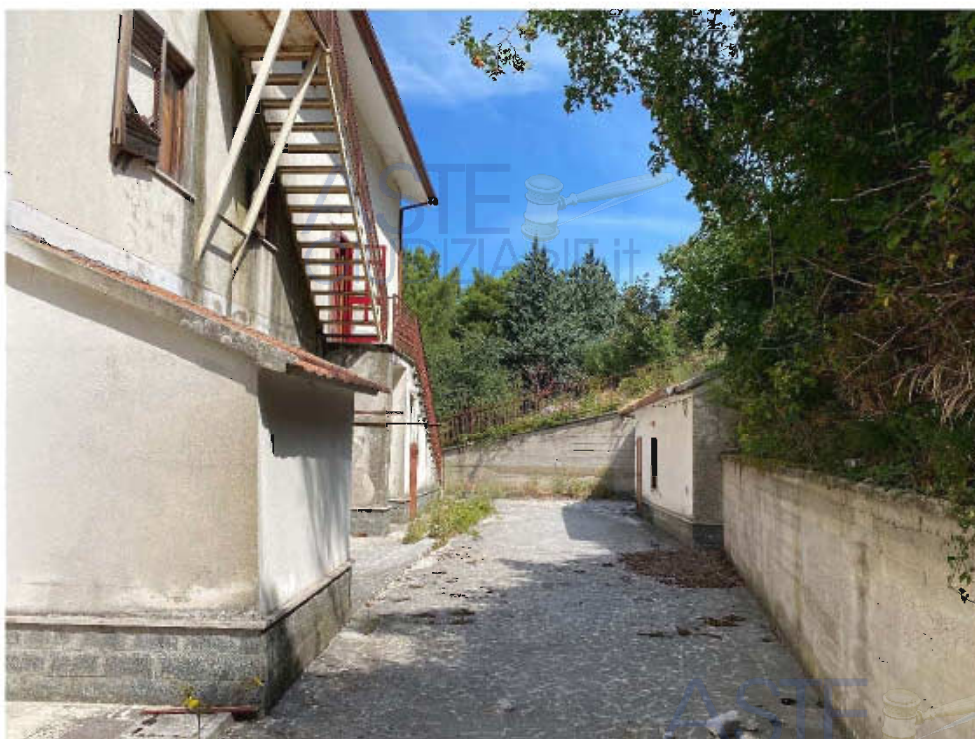


Foto degli esterni dell'abitazione, con in evidenza la scala esterna in ferro, la quale conduce al piano primo e al piano mansardato



Foto degli interni dell'abitazione, con in evidenza alcune finiture ormai danneggiate, e l'esfoliazione della pittura causata da probabile umidità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



Foto degli interni dell'abitazione, con in evidenza alcune finiture ormai invecchiate e in parte danneggiate, e l'esfoliazione della pittura causata da probabile umidità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



CARATTERISTICHE AREE PERTINENZIALI e CONFINI LOTTO UNICO



Le aree pertinenziali del fabbricato sono costituite da:

- **Ampio piazzale antistante part. 117**, su cui si affacciano gli ingressi dei sub. 2,3 e 4, quest'ultimo raggiungibile mediante scala in ferro esterna;

Relativamente alle possibilità di parcheggio pubblico, a servizio del fabbricato LOTTO UNICO (già di per sé accessibile con l'automobile in maniera diretta in quanto provvisto di accesso su strada e piazzale di pertinenza) **non esiste possibilità di parcheggio esterna**, sugli spazi pubblici circostanti il fabbricato data la ristrettezza della viabilità locale.

Inoltre, Il Fabbricato facente parte del LOTTO UNICO CONFINA su tutti e quattro i lati, per il tramite di accessi e affacci, con il piazzale pertinenziale Part. 117.

A sua volta la Part. 117 confina:

- A Ovest, tramite recinzione con muro in cemento e ringhiera metallica superiore, con la strada Vicinale Pescone;
- A Nord, tramite deviazione di accesso Carrabile a mezzo cancello, con la diramazione della stessa Via Pescone e inoltre con le Part.lle 110 e 115;
- A Est, tramite delimitazione parzialmente recintata, con Part. 118;
- A tramite delimitazione parzialmente recintata, con Part. 125;

NOTA C.T.U.: I Confini del LOTTO UNICO nel suo insieme, risultano individuabili in quanto associati a setti murari, accessi, recinzioni quandanche parziali, chiaramente ricostruibili per confronto su base mappale (*cfr. Allegati 5 e 10*).



Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- Come risulta dalle visure catastali, il piazzale risulta sia censito come bene comune non censibile NCEU Fl 34 Part. 117 sub. 15, sia come ente urbano NCT Fl 34 Part. 117. Il riassetto catastale delle aree pertinenziali può essere in ogni caso delegato alle facoltà dell'acquirente finale, essendo esplicitamente riportato in atto di pignoramento l'estensione dello stesso all'intera Part. 117 peraltro inclusa nella trascrizione del pignoramento.
- Il manufatto principale compare in mappa WEGIS che tuttavia non riporta: la tettoia e il deposito, peraltro non assentiti (in base ai titoli rinvenuti nel limitato periodo di indagine dal sottoscritto CTU);
- Le visure Catastali risultano ancora intestate alla debitrice nonostante il decesso.
- Le planimetrie catastali risultano pressoché conformi, per distribuzione interna, allo stato dei luoghi, pur in assenza di supporto edilizio (non corrispondono infatti allo stato assentito rappresentato nel più recente titolo legittimante il cespite);
- Le visure storiche riportano i passaggi di proprietà, taluni dichiarati formalmente nulli, taluni suscettibili di nullità in quanto prendono origine dai precedenti dichiarati nulli, e taluni mortis causa, dando atto di tutto l'assetto delle provenienze per come ribadito al successivo quesito 6.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Planimetria Digitalizzata da rilievo, dei tre livelli costituenti il Fabbricato Lotto Unico:→

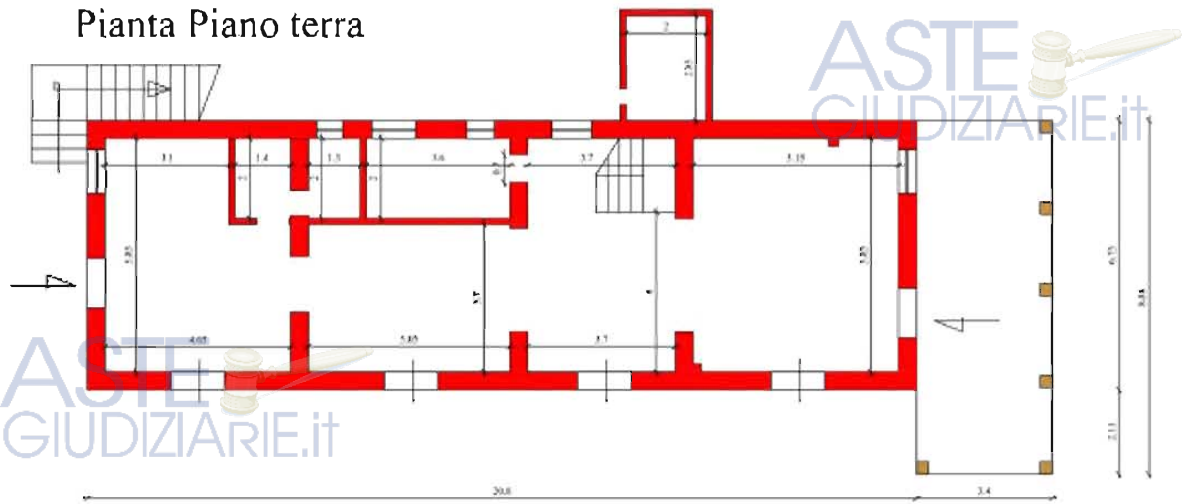
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

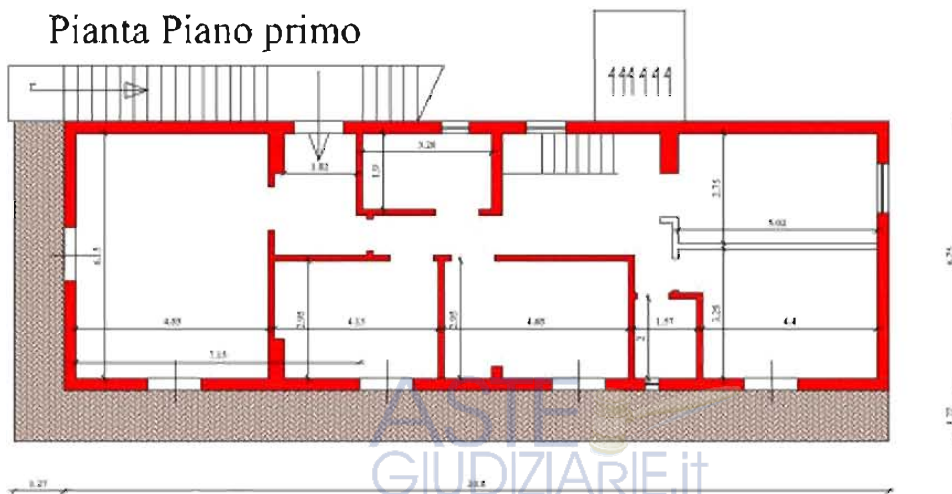
Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



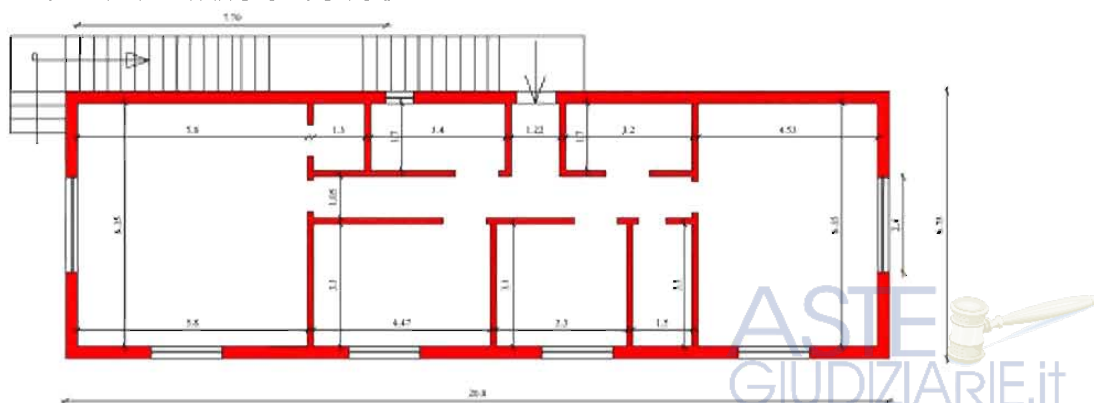
Pianta Piano terra



Pianta Piano primo



Pianta Piano secondo





6. *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 **Documentazione Ipocatastale** in All.3 del *Volume Allegati*, risulta che:

IL LOTTO UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117) è pervenuto, nella quota della Piena proprietà, alla **Debitrice OMISSIS ad oggi DEFUNTA** il [redacted] *dunque successivamente alla trascrizione del pignoramento e alla nomina del sottoscritto CTU*, in virtù dell'**Atto di Compravendita** per notaio Dott. Pasquale Colliani (già di per sé ultraventennale). Il tutto come specificato nei seguenti titoli:

All. 3B) Titolo di proprietà principale costituito da Atto di Compravendita per Notaio Colliani del 27 dicembre 1985 numeri REP. 11600 RACC. 5032, trascritto a Salerno il 28/12/1985 ai numeri 28097/23070. Con tale stipula la OMISSIS (debitrice ad oggi defunta) 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. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117**, dal OMISSIS (soggetto terzo, estraneo alla presente procedura), che vendeva in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà del cespite.

Successivamente il cespite è stato oggetto di due successive alienazioni all'interno dello stesso nucleo familiare, oggetto di successiva dichiarazione di NULLITA'. Per quanto attiene i dettagli delle successive stipule avvenute dopo il 1985, dichiarate NULLE, si riepiloga, come riportato nella produzione di parte creditrice, che:

- 1) *IN PRIMIS: "Il Tribunale di Salerno, con sentenza n.3232/2001, accolse la domanda proposta dalla Curatela nei confronti dei Sigg. OMISSIS e OMISSIS (coniuge defunto) condannandoli, in solido, al pagamento di £.72.385.551 oltre interessi, spese e competenze di causa. In forza della citata sentenza veniva notificato per complessivi €.111.873,70 oltre i successivi interessi.*
- 2) *Immediatamente dopo la notifica del citato atto OMISSIS con atto per Notaio Ragonese del 16/03/2009 Rep. 3021, Racc. 1582 vendeva in favore del figlio OMISSIS un immobile sito in Postiglione, unico bene di sua proprietà. In conseguenza di quanto sopra veniva autorizzata la proposizione di azione di simulazione assoluta del citato atto ed in subordine azione ex art. 2901 c.c. Il giudizio, nella contumacia dei convenuti, veniva definito con sentenza n. 3910/2019 che accertava e dichiarava la simulazione assoluta dell'atto di vendita."*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



- 3) Nelle more, il bene è stato nuovamente alienato da OMISSIS (figlio della debitrice) verso il OMISSIS (Marito della debitrice, defunto) con atto per Notaio Bassi del 06/12/2016 REP 1479/1324, per poi ritornare nella piena proprietà della Sig.ra OMISSIS per successione alla morte del coniuge, per contestuale rinuncia dei coeredi (figli e nipoti).

RIASSUMENDO: L'atto di vendita al Figlio OMISSIS del 2009, è stato formalmente dichiarato nullo, innescando la nullità anche dell'atto di vendita successivo dello stesso, avvenuto nel 2016, verso il padre OMISSIS, peraltro quest'ultimo deceduto [REDACTED] con unica erede La debitrice OMISSIS (con rinuncia di figli e nipote, trascritta nella nota di successione).

Riassunte anche nei dettagli le vicissitudini del Cespite, per una ancora più approfondita disamina delle provenienze, si rimanda al volume allegati, contenente copia delle trascrizioni relativa a (Cfr. All.6):

- **TRASCRIZIONE atto tra vivi per Notaio Ragonese del 18/03/2009 R.G. 12032 R.P. 9418.**
- **TRASCRIZIONE atto tra vivi per Notaio Bassi del 29/12/2016 R.G. 50916 R.P. 39444.**
- **TRASCRIZIONE Successione in morte OMISSIS [REDACTED] (come recepito nelle visure catastali) e trascritta in data 23/09/2019 R.G. 37173 R.P. 28493.**
- **DOMANDA DI ANNOTAZIONE (nullità atto per Notaio Ragonese) del 13/07/2021 R.G. 28956 R.P. 3094.**

NOTA CTU SUI TITOLI DI PROPRIETA'

Si può dunque desumere, come all'esito delle vicissitudini ampiamente illustrate, il cespite lotto unico sia rimasto nella piena ed esclusiva titolarità della debitrice fino alla trascrizione del pignoramento, rimane solo da considerare il decesso in itinere della stessa e le sue ripercussioni nell'ambito dell'eventuale decreto di trasferimento per vendita giudiziaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



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

Si precisa che nella presente EI 197/2021, Il Pignoramento aggredisce l'intero, e dunque non si pone alcuna questione divisionale, nemmeno legata al regime patrimoniale (essendo tra l'altro la Sig.ra OMISSIS vedova all'epoca della trascrizione del pignoramento ed attualmente deceduta).

Inoltre vi è da prendere atto dell'impossibilità di effettuare opere di frazionamento del cespite (seppure apparentemente lo stesso per distribuzione spaziale e numero di piani ben si presterebbe alla realizzazione di più alloggi) a causa della insistenza dello stesso in ZONA OMOGENEA di tipo E-AGRICOLO la quale non risulta compatibile con operazioni di frazionamento delle unità residenziali, si ribadisce ad ogni modo che il LOTTO UNICO (*Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117*) è esecutato per l'intera proprietà piena ed esclusiva in capo alla Debitrice OMISSIS.

N.B. L'Esecutata (OMISSIS) risulta essere defunta [REDACTED] come da certificato di morte allegato, successivamente alla nomina del sottoscritto CTU. Andrà se del caso approfondita l'eventuale ramificazione dell'eredità ai figli e l'eventuale accettazione della stessa, ma non ai fini della prosecuzione della procedura risultando il decesso SUCCESSIVO alla Trascrizione del Pignoramento.



8. *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 procuratore costituito della stessa, Avv. OMISSIS durante le operazioni di accesso 01/07/2022 e 10/10/2022, 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 in stato di disuso, gestito nella sua cura sommaria dallo stesso figlio della debitrice (ormai defunta).**

Va specificato però che al momento il cespite si presenta in stato di abbandono ed **INUTILIZZABILE in condizioni di sicurezza, senza preventive opere di bonifica dai fenomeni di infiltrazioni e muffe, e sanificazione degli ambienti.** Peraltro in data accesso CTU le utenze risultavano scollegate.

Dunque allo stato attuale, l'immobile risulta **NON suscettibile di utilizzazione, in condizioni di sicurezza, da parte di terzi** né per abitazione né per usi di altro genere, mancando i requisiti di fruibilità di fatto.

Pertanto al quesito successivo, pur procedendo alla stima di un importo, detto valore è da intendersi con esclusiva valenza a cui commisurare l'indennità di occupazione, ferma restando **l'inopportunità tecnica di pattuire locazioni anche transitorie verso terzi estranei con l'immobile meritevole di interventi di ripresa che ne garantiscano fruibilità.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



9. *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

(immobile che all'attualità NON È PRODUTTIVO DI REDDITO ed il cui canone è stato stimato solo a scopo di completezza di trattazione e per fornire termine di confronto a puri fini indennitari di occupazione)

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2022/23*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE dell'Abitazione: →

$$V \text{ unitario medio di locazione abitazione} = \frac{1,9 + 1,5 + 3}{3} = 2,13 \text{ €/mq. X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la consistenza metrica superficiale utile (112,74 m² piano terra, 107,44 m² piano primo e 107,83 m² piano secondo) e considerando inclusi nel canone i comodi dell'abitazione (*cortile pertinenziale e accessori*), si ottiene il seguente CANONE MENSILE DI LOCAZIONE dell'abitazione:

- Canone locativo

Abitazione con pertinenze annesse: Postiglione Fl. 34 Part. 117 sub. 2-3-4-15 = [(2,13 €/mq x mese X 328,00mq di Sup. utile) = 698,64 €/mese ≈ **700,00 €/mese in cifra tonda**

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

Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, il cespite pignorato risulta NON suscettibile di immediata locazione: detto cespite infatti è meritevole di OBBLIGATORIE operazioni di manutenzione ordinaria, revisione impiantistica e sanificazione prima di essere Agibile e dunque passibile di utilizzo, il tutto a carico dell'Acquirente finale sempre salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E.



10. 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;

Il regime patrimoniale della debitrice (ormai defunta) risultava essere quello della **SEPARAZIONE dei beni**, così come ribadito e recepito all'interno del titolo di proprietà Principale (Atto per Notaio Colliani, UNICO VALIDO, del 27 dicembre 1985 numeri REP. 11600 RACC. 5032). Peraltro il Coniuge dell'esecutata Sig. OMISSIS risultava essere deceduto già [REDACTED], con devoluzione dell'intera eredità alla coniuge vedova (all'epoca ancora vivente) OMISSIS in quota intera 1/1 con contestuale rinuncia dei coeredi in linea retta (così come precisamente riportato nella SEZIONE D della TRASCRIZIONE Successione in morte OMISSIS del 23/09/2019 R.G. 37173 R.P. 28493).

Si ribadisce, ad ogni modo, che l'*Esecutata (OMISSIS)* ad oggi risulta essere anch'essa deceduta, [REDACTED] *successivamente alla trascrizione del pignoramento ed alla nomina del sottoscritto CTU) come da certificato di morte* [REDACTED] *allegato al presente elaborato.*

Il regime patrimoniale, prima di separazione dei beni e poi di vedovanza, nonché l'essere unica erede non rinunciataria, tutti avallano l'aggressione della piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla base del pignoramento di cui alla EI 197 del 2021. Piuttosto risulta meritevole di successiva approfondita analisi l'eventuale ramificazione dell'eredità ai figli e l'eventuale accettazione della stessa, ai fini della prosecuzione della procedura, ma ciò solo per la giusta calibrazione delle modalità di trasferimento del cespite all'esito delle operazioni di vendita giudiziaria.



11. 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 01/07/2022 e 10/10/2022, nonché per interpellazione diretta del OMISSIS soggetto coinvolto in qualità di figlio della debitrice defunta e procuratore della stessa**, il bene esecutato non è dotato di amministrazione condominiale, essendo assimilabile ad un'abitazione di tipo unifamiliare con corpo di fabbrica indipendente da cielo a terra, seppure suddiviso in più piani (con rispettivi subalterni, quandanche non legittimati, nel loro frazionamento in più sub, dal punto di vista urbanistico).

Si rimarca la circostanza secondo cui la trascrizione del pignoramento non aggredisce esplicitamente l'area pertinenziale "corte comune" identificata al SUB 15, seppure: in primo luogo giurisprudenza consolidata ritiene il pignoramento normalmente esteso a pertinenze, dipendenze ed accessioni, ed in secondo luogo **il pignoramento risulta comunque esteso al NCT FL 37 Part. 117 (vedi atto di pignoramento) "ente urbano" coincidente con l'area di sedime e di pertinenza del cespite pignorato**. Dunque non si ravvede in tal senso alcun ostacolo alla prosecuzione della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



12. *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. in data 04/04/2023 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.I. 197/2021:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6):

- All. 6c) Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale per ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 19/05/2009, trascritta il 28/05/2009 ai nn. R.G. 24372, R.P. 19375 Repertorio 16182, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) e contro OMISSIS (Debitrice), relativa alla richiesta di Nullità dell'Atto per Notaio Ragonese (REP. 3021/1582 del 16/03/2009) avente come oggetto sull'immobile LOTTO UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117), sussistendo secondo parte ricorrente i presupposti di SIMULAZIONE dello stesso, essendo avvenuto il rogito poco dopo la notifica di un precetto di pagamento del 11/03/2009, sempre da parte di OMISSIS;
- All. 6e) Nota di iscrizione Ipoteca Conc./Amministrativa (estranea alla presente procedura) del 23/03/2017, trascritto ai n° R.G.11278 e R.P. 1396, a favore di OMISSIS (Creditore diverso dal Procedente e all'attualità non ancora intervenuto nella presente EI) e contro OMISSIS (Marito della Debitrice ormai defunto, all'epoca intestatario dell'immobile per atto Notaio Bassi del 06/12/2016 Rep. 1479/1324), relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117);
- All. 6f) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento (di cui alla presente E.I. 197/2021: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento) del 13/09/2021, trascritto ai n° R.G.37226 e R.P. 29402, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) e contro OMISSIS (Debitrice), relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T FL 34 part. 117).

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:



TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziarie (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di OMISSIS	-	€ 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. 197/2021*, sono pari a **1 pignoramento, 1 domanda giudiziale e 1 ipoteca legale**:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Domanda Giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Legale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

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:

$$\text{Costi delle relative cancellazioni:} \rightarrow 294 \text{ €} + 294 \text{ €} + 0 \text{ €} = \textbf{€ 588,00}$$

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.



13. *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. in data 04/04/2023 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 Postiglione Fl. 34 part 117;
- **All. 5b1-2-3-4) Visure storiche per immobile** (immobile costituente il LOTTO UNICO) NCEU Postiglione Fl. 34 part 117sub. 2-3-4-15;
- **All. 5c1-2-3) Planimetrie Catastali** (immobile costituente il LOTTO UNICO), NCEU Postiglione Fl. 34 part 117sub. 2-3-4 (in scala 1:200);
- **All. 5d) Mappa Catastale WEGIS** riportante il fabbricato costituente il LOTTO UNICO, NCEU Postiglione Fl. 34 part 117 (in scala 1:2.000);
- **All. 5e1-2-3) Elaborato Planimetrico con elenco subb.** riportante le distribuzioni dei subalterni costituenti il fabbricato LOTTO UNICO, unitamente alle aree pertinenziali, NCEU Postiglione Fl. 34 part 117 (in scala 1:500);

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in pari data, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie 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 Soggetto (debitrice esecutata) OMISSIS;
- **All. 6b1-2-3) Elenco formalità** per immobile NCEU Postiglione FL 34 part. 117 sub. 2-3-4;



Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All. 6c) Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale per ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI** del 19/05/2009, trascritta il 28/05/2009 ai nn. R.G. 24372, R.P. 19375 Repertorio 16182, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro **OMISSIS** (Debitrice), relativa alla richiesta di Nullità dell'Atto per Notaio Ragonese (REP. 3021/1582 del 16/03/2009) avente come oggetto sull'immobile LOTTO UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117), sussistendo secondo parte ricorrente i presupposti di **SIMULAZIONE** dello stesso, essendo avvenuto il rogito poco dopo la notifica di un precetto di pagamento del 11/03/2009, sempre da parte di **OMISSIS**;
- **All. 6d) Annotazione di NULLITA' a precedente Trascrizione** del 04/12/2019, trascritta il 13/07/2021 ai nn. R.G. 28956, R.P. 3094 Repertorio 3919/19, relativa alla richiesta di Nullità dell'Atto per Notaio Ragonese (REP. 3021/1582 del 16/03/2009) avente come oggetto l'immobile LOTTO UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117), sussistendo secondo parte ricorrente i presupposti di **SIMULAZIONE** dello stesso. All'interno della sez. D di tale Nota, si legge:

IL TRIBUNALE DI SALERNO HA PRONUNCIATO IN DATA 04/12/2019 LA SENTENZA NELLA CAUSA CIVILE DI PRIMO GRADO AVENTE AD OGGETTO AZIONE DI SIMULAZIONE E AZIONE REVOCATORIA CON LA QUALE ACCERTA E DICHIARA CHE L'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO RAGONESE DEL 16.03.2009 REPERTORIO 3021 RACCOLTA 1582 PUBBLICATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI SALERNO IN DATA 18/03/2009 A I NN. 12032/9418 E' AFFETTO DA SIMULAZIONE ASSOLUTA ED E', PERTANTO, NULLO.

- **All. 6e) Nota di iscrizione Ipoteca Conc./Amministrativa** (estranea alla presente procedura) del 23/03/2017, trascritto ai n° R.G.11278 e R.P. 1396, a favore di **OMISSIS** (Creditore diverso dal Procedente e all'attualità non ancora intervenuto nella presente EI) e contro **OMISSIS** (Marito della Debitrice ormai defunto, all'epoca intestatario dell'immobile per atto Notaio Bassi del 06/12/2016 Rep. 1479/1324), relativamente alla **PIENA PROPRIETA'** del lotto UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117);
- **All. 6f) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento** (di cui alla presente E.I. 197/2021: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento) del 13/09/2021, trascritto ai n° R.G.37226 e R.P. 29402, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro **OMISSIS** (Debitrice), relativamente alla **PIENA PROPRIETA'** del lotto UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117).

All'esito di un accurato controllo incrociato, pur risultando particolarmente articolato l'iter delle provenienze con eccezioni di nullità e sopraggiunti decessi in itinere nel lasso

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



temporale 2009/2022, anche considerando la morte sia del marito della OMISSIS, sia della stessa esecutata (*sopraggiunta dopo la trascrizione del pignoramento e la nomina del sottoscritto CTU*), non risultano particolari discrasie formali, tranne quelle già evidenziate ai quesiti iniziali e che in ogni caso non inficiano la prosecuzione dell'iter procedurale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



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

In merito agli ASPETTI URBANISTICO/EDILIZI del LOTTO UNICO si relaziona quanto segue:

L'Immobile oggetto della presente esecuzione, costituito dall'intero fabbricato di Via Pescone n.14 Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4-15 NCEU Postiglione, costituente il LOTTO UNICO, risulta ricadere in Zona omogenea E, a vocazione e destinazione agricola, ed 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 espedito dal sottoscritto CTU presso l'UTC di Postiglione, lo stabile costituente il LOTTO UNICO risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi/urbanistici:

- **All.7a) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1558 del 1972, costituente il titolo ab origine di legittimazione del fabbricato**, presentato e successivamente rilasciato al precedente proprietario dello stabile OMISSIS:
- **All.7b) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1425 del 1974, costituente variante al titolo originale rilasciato nel 1972**, anche questo come il precedente, presentato e successivamente rilasciato al pregresso proprietario dello stabile OMISSIS.
- **All.7c) ABITABILITA' del 01/10/1976** relativo allo stabile così come legittimato dall'originaria Concessione del 1972 e dalla successiva Variante del 1974.



- **All.7d) CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 678 del 28.04.1987 rilasciata dal Comune di Postiglione, costituente il titolo legittimante lo stato attuale dell'immobile**, presentato e successivamente rilasciato direttamente alla OMISSIS, per il tramite del seguente iter:

- Richiesta di Concessione Edilizia da parte di OMISSIS Prot. n.1753 del 27.05.1986;
- Richiesta di integrazione da parte della Commissione Edilizia del 18.06.1986;
- Trasmissione elaborati grafici integrativi da parte della OMISSIS Prot. n.2059 del 21.06.1986;

PARERE SFAVOREVOLE della Commissione Edilizia focalizzato sul portico lato Sud (di progetto).

- Riproposizione Progetto di ristrutturazione in sostituzione al precedente Prot. n. 678 del 23 febbraio 1987, corredato da Relazione tecnica completa e grafici del progetto architettonico a firma del progettista ing. OMISSIS (ottenuti eliminando i motivi ostativi al precedente progetto ossia il portico lato sud);
- Parere Favorevole con prescrizioni, della Commissione Edilizia Prot. 678 del 24 marzo 1987 relativamente alla pratica n°678 del 23/02/1987;

- **All.7c) COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI, Prot. n. 677 del 12.02.1988**, relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA Prot. n.678 del 28.04.1987 rilasciata dal Comune di Postiglione, costituente il titolo legittimante lo stato attuale dell'immobile.

SI SPECIFICA che a questa Comunicazione di Inizio Lavori, sebbene gli interventi edili previsti dalla concessione siano effettivamente stati realizzati, non ha mai fatto seguito una formale chiusura lavori con successivo rinnovo dell'agibilità (mancanza frequente all'epoca).

In tal senso però, non costituendo, secondo il parere del sottoscritto CTU, tale evento un elemento recante pregiudizio alla legittimità del titolo, andrà cautelativamente interrogato l'UTC di Postiglione al fine di verificare l'accogliibilità (essendo stati i lavori si materialmente effettuati, ma oltre trenta anni fa), se del caso, di una chiusura dei lavori "ORA PER ALLORA" con successiva richiesta di Agibilità in mora.

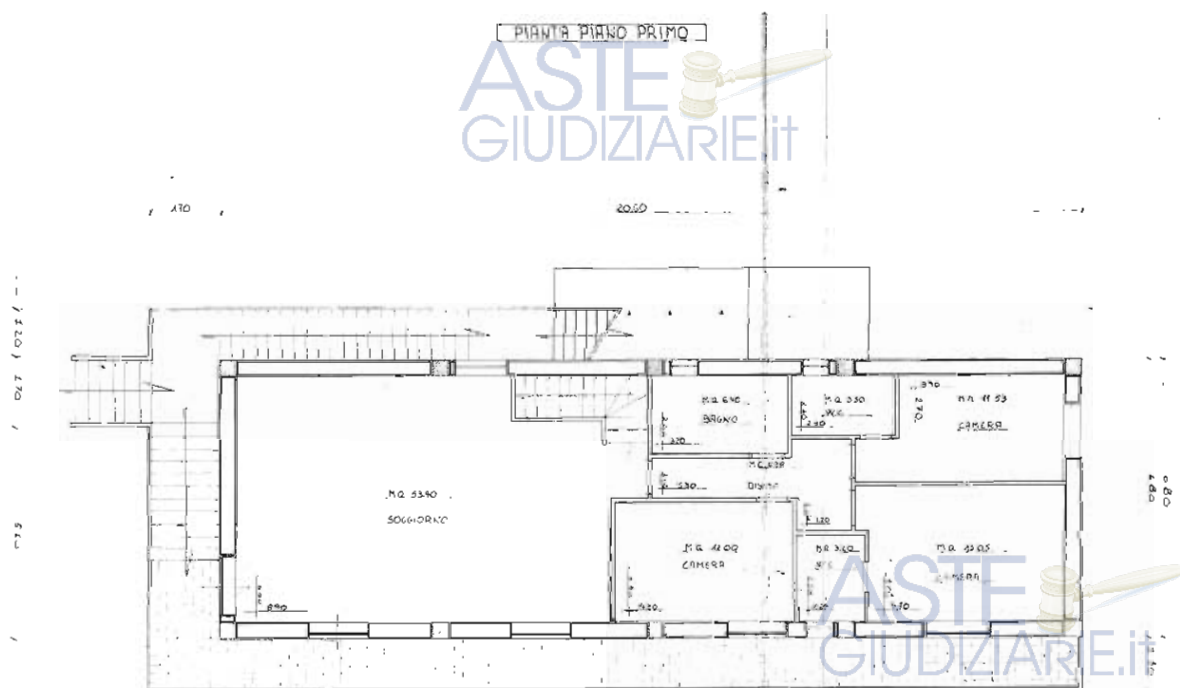
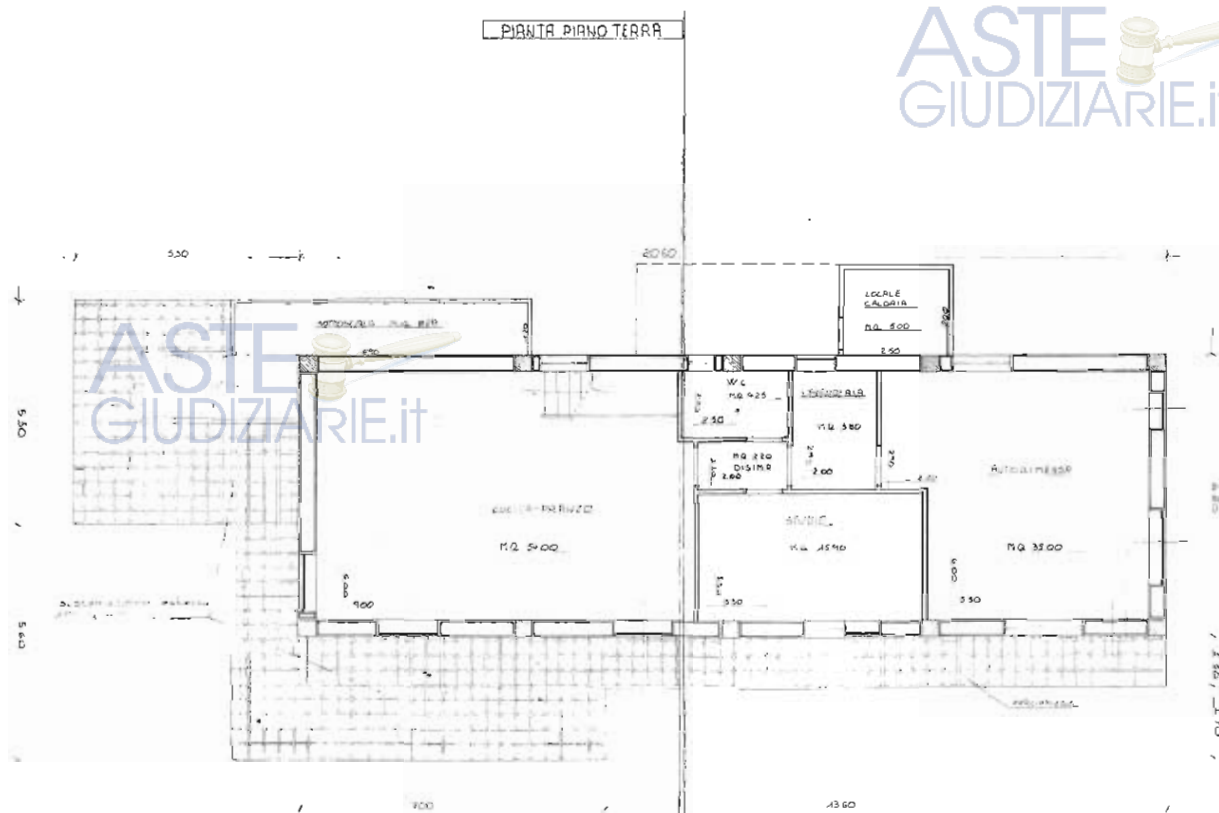
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,

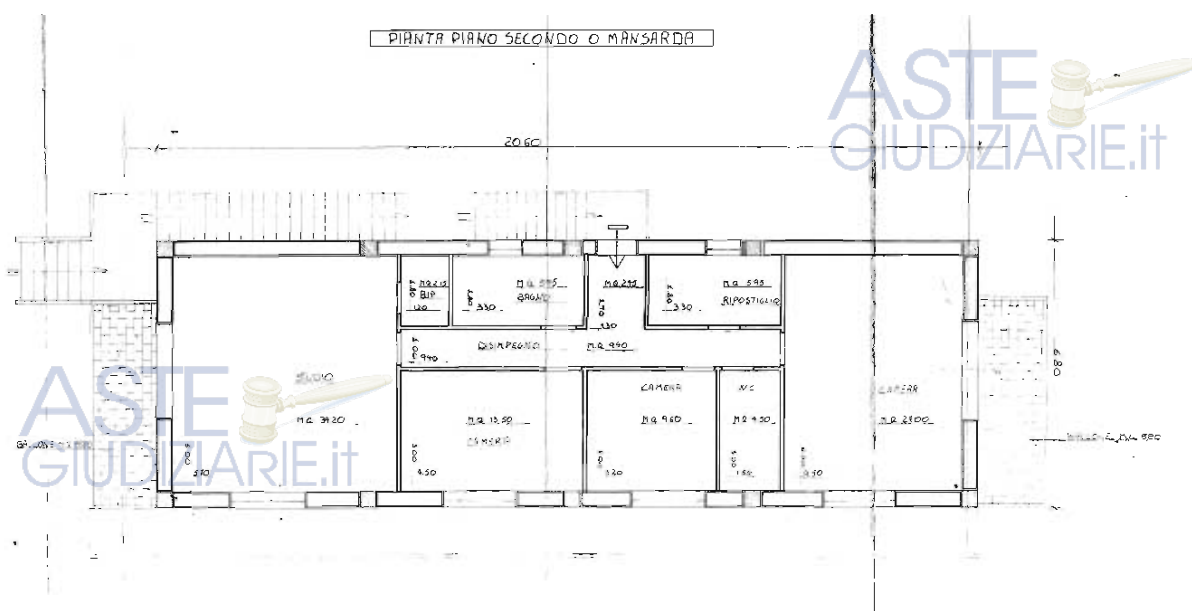


grafici assentiti, allegati a concessione edilizia Prot. 678 del 28.04.1987:



ASTE GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO,



- **All.7d) RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 2205 del 20.05.1997**, presentata dalla OMISSIS per il Frazionamento dell'Immobile Unico in tre appartamenti distinti, **OGGETTO DI DINIEGO** da parte della Commissione Edilizia a seguito della seduta del 20/11/1997.

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

- Il fabbricato è stato edificato, nella sua consistenza originaria, con giusto titolo ab origine, costituito da permesso di costruire del 1972 e successiva variante del 1974;
- **Allo stato attuale, nelle tavole a corredo della CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 678 del 28.04.1987 COSTITUENTE L'ULTIMO TITOLO RILASCIATO sul cespite**, il fabbricato oggetto di esecuzione, si presenta con alcune differenze rispetto a quanto rilevato allo stato dei luoghi. Le stesse possono raggrupparsi in:

1) **Difformità potenzialmente sanabili** elencabili in: diversa distribuzione interna degli ambienti, diversa ubicazione e dimensione delle aperture in facciata e diverso posizionamento della scala interna di collegamento tra i vari livelli. Per le stesse occorrerà presentare Permesso di Costruire in Sanatoria condizionato da assenso di enti terzi quali Genio Civile Salerno (autorizzazione sismica in sanatoria per differente posizionamento della scala), Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano unitamente alla Soprintendenza dei beni ambientali di Salerno (Autorizzazione di Compatibilità Paesaggistica in ZPS e Nulla osta Parco), Comunità Montana (Attestazione di non necessità di Svincolo Idrogeologico);



2) **Difformità Insanabili** elencabili in: **Porticato posizionato sul Fronte Sud del Fabbricato, e Deposito esterno lato Est.** Nessuna traccia degli stessi è infatti riportata in alcuno dei titoli edilizi rilasciati sul cespite. Gli stessi Elementi, non rientrano tra quelli sanabili mediante accertamento di Compatibilità Paesaggistica generando gli stessi Volumi e Superfici Coperte, e dovranno dunque essere oggetto di DEMOLIZIONE.

- Lo stato rappresentato nella richiesta di **CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 2205 del 20.05.1997, "OGGETTO DI DINIEGO"** risulta particolarmente simile allo stato rilevato dei luoghi in data accesso, nonché allo stato riportato sulle planimetrie Catastali. Il tutto fa presumere che nonostante il Diniego, la richiedente Sig.ra OMISSIS abbia comunque eseguito ILLEGITTIMAMENTE le modifiche richieste nel titolo, seppure lo stesso sia stato oggetto di bocciatura, procedendo poi con un'ulteriore illegittimo accatastamento del cespite unico in tre subb;

Tanto ha potuto apprendere e desumere il CTU nel Limitato periodo di Indagine, fermo restando ogni parere ultimo e discrezionalità in capo agli Enti preposti per competenza, Enti Comunali e sovracomunali.

In ogni modo, a fini puramente estimativi, gli aspetti di residue regolarizzazione, nonché gli eventuali oneri di parziali rimozioni e ripristino, unitamente agli oneri legati agli interventi di rimessa a nuovo e rifunzionalizzazione, trovano spazio e valutazione al successivo Quesito 15 di Stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



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

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 propedeutiche alla fruibilità del cespite, quali revisione impiantistica, sgombero, pulizia e sanificazione dei locali con annesse opere di manutenzione mirate alla risoluzione dei fenomeni di stillicidio degli ambienti. Inoltre sono state contemplate anche le opere necessarie all'eliminazione delle superfetazioni abusive mediante demolizione;

Infine, sono state considerate le caratteristiche della zona, nella quale il cespite eseguito risiede, ossia la zona Semicentrale della Città di Postiglione, zona di basso 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 le Abitazioni (categoria a cui appartiene il LOTTO UNICO)**, sono state praticate le aliquote di omogeneizzazione di competenza attinenti al caso.

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, nonché per la rimozione degli abusi riscontrati, 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.

Procedimento Mono parametrico su base indiretta OMI/BORSINO/MQ 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 Abitazioni indipendenti*);
- 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 Abitazioni indipendenti*);
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (*VAL UNITARIO: tot €/mq. per Abitazioni indipendenti*), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO,



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 m² (€/m²), 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 è stata condotta tenendo in considerazione la sua vetusta costruzione e ultimazione utilizzando finiture di buona qualità, ma ormai datate, trattandosi di un immobile in stato di disuso da diversi anni, peraltro interessato da fenomeni di infiltrazione e dalla presenza di alcuni manufatti privi di legittimità urbanistica ed edilizia (da rimuovere). Dunque il suo valore ultimo può essere ottenuto attraverso una media tra i valori delle abitazioni indipendenti omogeneizzata, in base alle considerazioni sopra riportate, con opportuni coefficienti correttivi.

I dati forniti dalle Fonti Indirette in località semicentrale Pescone del Comune di Postiglione opportunamente mediati, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO:**

$$V_{\text{abitazione}} = \frac{695 + 609 + 900}{3} = 734,66 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

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, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO UNICO:**

$$V_{\text{Abitazione}} = [734,66 \text{ €/mq.} \times 328,00 \text{ mq}] = 240.968,48 \text{ €} \approx 241.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Balconi}} = [734,66 \text{ €/mq.} \times 0,25 \times 36,00 \text{ mq}] = 6.611,94 \text{ €} \approx 6.500,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Corte}} = [734,66 \text{ €/mq.} \times 0,05 \times 1.497,00 \text{ mq}] = 54.989,30 \approx 55.000,00 \text{ €}$$

TOT. VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI = 302.500,00 €

- Oneri forfettari a detrarsi per ripristino delle condizioni di legittimità urbanistica, sicurezza, salubrità e agibilità del cespite = - 30% (91.000,00 € circa)

Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO = 211.500,00 € IN CIFRA TONDA.
(PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO UNICO)

Si precisa che la valutazione effettuata dal sottoscritto CTU, tiene conto della reale appetibilità del mercato locale e dell'incontrovertibile stato manutentivo mediocre del cespite, che rende improponibile l'utilizzazione di valori al nuovo ed al finito senza praticare le doverose detrazioni a tutela sia dell'Acquirente finale, sia degli Ausiliari di Ruolo, sia del Ruolo stesso. L'acquirente va peraltro reso edotto per il tramite della pubblicità immobiliare, del reale stato del cespite e di tutte le caratteristiche plusvalenti e minusvalenti.



16. 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 agli interni, effettuato in maniera congiunta il 10/08/2022:

- All'interno del fabbricato LOTTO UNICO, sono presenti **beni mobili di arredo di proprietà della defunta OMISSIS**, anche se da quanto rilevabile in loco, la stessa non fruiva da tempo in maniera diretta l'abitazione. Il valore complessivo dei beni di arredo si aggira presumibilmente intorno ai **5.000€**, **(salvo diverso inventario operato dal Custode Nominato)** e le spese occorrenti per il trasloco di tali beni mobili si stimano all'incirca in complessivi **2.500€**.
Poiché però non si hanno elementi utili a prevedere l'eventuale accettazione o meno dell'eredità ad opera dei germani della OMISSIS, né la loro intenzione di preservare o meno le suppellettili presenti nello stabile, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., **a scopo cautelativo il C.T.U. ritiene di detrarre tali costi dal valore del Lotto UNICO** (tramite l'aliquota omnicomprensiva già praticata al quesito precedente) pur non sussistendo nell'immediato, le condizioni di liberazione del cespite per un utilizzo diretto.
- Inoltre all'interno dei locali che compongono il LOTTO UNICO sono presenti taluni **quantitativi di materiali di risulta** derivanti dal deterioramento delle pitture/intonaci e delle stesse componentistiche del locale, per le quali si stimano spese di rimozione presumibilmente quantificabili in **1.000,00 euro** a corpo.

Della necessità di operazioni di pulizia, nonché di revisione impiantistica e di bonifica dai fenomeni di stillicidio e sanificazione degli ambienti (operazioni PRELIMINARI E PROPEDEUTICHE alla stessa agibilità del locale, INUTILIZZABILE in condizioni di sicurezza allo stato attuale) è stato tenuto conto tramite opportune detrazioni in sede di formazione del valore a base d'asta del LOTTO UNICO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



18. 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 **rilevamento fotografico** interni è stato effettuato in collaborazione con il custode OMISSIS in data **Sopralluogo C.T.U. del 10/08/2022** dalle ore 15:30 alle ore 10:45 (Cfr. Verb. accesso CTU in All.8), alla presenza del figlio della defunta debitrice nonché procuratore della stessa Avv. OMISSIS che ha pacificamente 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 via Pescone (località semicentrale del Comune di Postiglione)** 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 esecutato.**

che **INTERNAMENTE**:

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

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



19. *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, nell'ambito della presente EI 197/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



20. *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 CTU, fa presente che **in relazione alla presente EI 197 del 2022, risulta all'attualità istituita Custodia Giudiziale con Nomina del OMISSIS**, al quale il sottoscritto ha espresso la sua più piena disponibilità, e con il quale ha effettuato sia la fase preliminare di analisi critica della documentazione prodotta, sia i due accessi sui luoghi di cui ai rispettivi verbali controfirmati.

Sotto il profilo strutturale si precisa come l'immobile, pur risultando meritevole di interventi di ripresa, non presenta nel breve periodo (da un riscontro puramente visivo e non suffragato da prove diagnostiche sui materiali) pregiudizi di tenuta statica, e dunque gli interventi manutentivi possono essere delegati alle facoltà dell'acquirente finale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



17. *Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente 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. 197/2021):** Abitazione Unifamiliare, in stato di disuso, su tre livelli con annessi spazi pertinenziali esterni, ubicata in Località Pescone, Civico n.14 Comune di Postiglione, raggiungibile tramite breve diramazione secondaria di penetrazione interna direttamente imboccabile dalla SP 60, con un'estensione complessiva di circa 328,00 mq (utili interni);

Il cespite, attualmente in stato di inutilizzo, versa per buona parte in condizioni medio basse (in particolare relativamente a locali fenomeni di umidità che hanno condotto al distacco di parte delle tinteggiature e intonaci). Lo stesso è dotato di n° 3 accessi separati (tutti prospettanti sul giardino di pertinenza), uno per ogni piano (sebbene il piano terra e il primo siano collegati anche mediante scala interna) ma malgrado ciò, ad avviso del CTU, è da concepire obbligatoriamente come un unicum spaziale, viste le considerazioni già abbondantemente esposte nelle pagine precedenti.

La zona di ricaduta dell'immobile è quella esterna al centro urbano del comune di Postiglione, caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni unifamiliari, costituenti la tipologia prevalente della zona, e da un ridottissimo transito veicolare unitamente ad una grande disponibilità di spazi aperti e non urbanizzati. In aggiunta alla non intensa urbanizzazione di zona, si rappresenta la distanza dal centro cittadino, pari a circa 1 km e mezzo.

**DATI CATASTALI ATTUALI:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

FABBRICATO: N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117:

- sub. 2 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 142mq, rendita 278,37 euro, piano T;
- sub. 3 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 150mq, rendita 318,14 euro, piano 1;
- sub. 4 cat. A/2 (Abitazione Civile) cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 146mq, rendita 318,14 euro, piano 2;
- sub. 15 (pur non specificatamente pignorato, costituente la corte del fabbricato)

CORTE CIRCOSTANTE: N.C.T Fl. 34 part. 117 Qualità ENTE URBANO, Superficie 1.497mq;

Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO € 211.500,00 € IN CIFRA TONDA.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

Semplicemente si rileva che:

- Come risulta dalle visure catastali, il piazzale risulta sia censito come bene comune non censibile NCEU Fl 34 Part. 117 sub. 15, sia come ente urbano NCT Fl 34 Part. 117. Il riassetto catastale delle aree pertinenziali può essere in ogni caso delegato alle facoltà dell'acquirente finale, essendo esplicitamente riportato in atto di pignoramento l'estensione dello stesso all'intera Part. 117 peraltro inclusa nella trascrizione del pignoramento.
- Il manufatto principale compare in mappa WEGIS che tuttavia non riporta: la tettoia e il deposito, peraltro non assentiti (in base ai titoli rinvenuti nel limitato periodo di indagine dal sottoscritto CTU);
- Le visure Catastali risultano ancora intestate alla debitrice nonostante il decesso.
- Le planimetrie catastali risultano pressoché conformi, per distribuzione interna, allo stato dei luoghi, pur in assenza di supporto edilizio (non corrispondono infatti allo stato assentito rappresentato nel più recente titolo legittimante il cespite);
- Le visure storiche riportano i passaggi di proprietà, taluni dichiarati formalmente nulli, taluni suscettibili di nullità in quanto prendono origine dai precedenti dichiarati nulli, e taluni mortis causa, dando atto di tutto l'assetto delle provenienze per come ribadito al successivo quesito 6.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



CONFINI LOTTO

Il Fabbricato facente parte del LOTTO UNICO CONFINA su tutti e quattro i lati, per il tramite di accessi e affacci, con il piazzale pertinenziale Part. 117.

A sua volta la Part. 117 confina:

- A Ovest, tramite recinzione con muro in cemento e ringhiera metallica superiore, con la strada Vicinale Pescone;
- A Nord, tramite deviazione di accesso Carrabile a mezzo cancello, con la diramazione della stessa Via Pescone e inoltre con le Part.lle 110 e 115;
- A Est, tramite delimitazione parzialmente recintata, con Part. 118;
- A tramite delimitazione parzialmente recintata, con Part. 125;

NOTA C.T.U.: I Confini del LOTTO UNICO nel suo insieme, risultano individuabili in quanto associati a setti murari, accessi, recinzioni quandanche parziali, chiaramente ricostruibili per confronto su base mappale (*cfr. Allegati 5 e 10*).

TITOLI di PROPRIETA'

IL LOTTO UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117) è pervenuto, nella quota della Piena proprietà, alla **Debitrice OMISSIS - ad oggi DEFUNTA** il [REDACTED], *dunque successivamente alla trascrizione del pignoramento e alla nomina del sottoscritto CTU*, in virtù dell'**Atto di Compravendita** per notaio Dott. Pasquale Colliani (già di per sé ultraventennale). Il tutto come specificato nei seguenti titoli:

All. 3B) Titolo di proprietà principale costituito da Atto di Compravendita per Notaio Colliani del 27 dicembre 1985 numeri REP. 11600 RACC. 5032, trascritto a Salerno il 28/12/1985 ai numeri 28097/23070. Con tale stipula la OMISSIS (debitrice ad oggi defunta) 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. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117*, dal OMISSIS (soggetto terzo, estraneo alla presente procedura) -, che vendeva in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà del cespite.

Successivamente il cespite è stato oggetto di due successive alienazioni all'interno dello stesso nucleo familiare, oggetto di successiva dichiarazione di NULLITA'. Per quanto attiene i dettagli delle successive stipule avvenute dopo il 1985, dichiarate NULLE, si riepiloga, come riportato nella produzione di parte creditrice, che:

- 4) *IN PRIMIS: "Il Tribunale di Salerno, con sentenza n.3232/2001, accolse la domanda proposta dalla Curatela nei confronti dei Sigg. OMISSIS e OMISSIS (coniuge defunto) condannandoli, in solido, al pagamento di £.72.385.551 oltre interessi, spese e competenze di causa. In forza della citata sentenza veniva notificato per complessivi €.111.873,70 oltre i successivi interessi.*

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



- 5) Immediatamente dopo la notifica del citato atto OMISSIS con atto per Notaio Ragonese del 16/03/2009 Rep. 3021, Racc. 1582 vendeva in favore del figlio OMISSIS un immobile sito in Postiglione, unico bene di sua proprietà. In conseguenza di quanto sopra veniva autorizzata la proposizione di azione di simulazione assoluta del citato atto ed in subordine azione ex art. 2901 c.c. Il giudizio, nella contumacia dei convenuti, veniva definito con sentenza n. 3910/2019 che accertava e dichiarava la simulazione assoluta dell'atto di vendita.
- 6) Nelle more, il bene è stato nuovamente alienato da OMISSIS (figlio della debitrice) verso il OMISSIS (Marito della debitrice, defunto) con atto per Notaio Bassi del 06/12/2016 REP 1479/1324, per poi ritornare nella piena proprietà della Sig.ra OMISSIS per successione alla morte del coniuge, per contestuale rinuncia dei coeredi (figli e nipoti).

RIASSUMENDO: L'atto di vendita al Figlio OMISSIS del 2009, è stato formalmente dichiarato nullo, innescando la nullità anche dell'atto di vendita successivo dello stesso, avvenuto nel 2016, verso il padre OMISSIS, peraltro quest'ultimo deceduto [REDACTED] con unica erede La debitrice OMISSIS (con rinuncia di figli e nipote, trascritta nella nota di successione).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO UNICO

- **All. 6c) Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale per ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI** del 19/05/2009, trascritta il 28/05/2009 ai nn. R.G. 24372, R.P. 19375 Repertorio 16182, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) e contro OMISSIS (Debitrice), relativa alla richiesta di Nullità dell'Atto per Notaio Ragonese (REP. 3021/1582 del 16/03/2009) avente come oggetto sull'immobile LOTTO UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117), sussistendo secondo parte ricorrente i presupposti di SIMULAZIONE dello stesso, essendo avvenuto il rogito poco dopo la notifica di un precetto di pagamento del 11/03/2009, sempre da parte di OMISSIS;
- **All. 6e) Nota di iscrizione Ipoteca Conc./Amministrativa** (estranea alla presente procedura) del 23/03/2017, trascritto ai n° R.G.11278 e R.P. 1396, a favore di OMISSIS (Creditore diverso dal Procedente e all'attualità non ancora intervenuto nella presente EI) e contro OMISSIS (Marito della Debitrice ormai defunto, all'epoca intestatario dell'immobile per atto Notaio Bassi del 06/12/2016 Rep. 1479/1324), relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117);
- **All. 6f) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento** (di cui alla presente E.I. 197/2021: cfr. All.6d nonché in Atti del Procedimento) del 13/09/2021, trascritto ai n° R.G.37226 e R.P. 29402, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) e contro OMISSIS (Debitrice), relativamente alla PIENA PROPRIETA' del lotto UNICO (Abitazione su tre livelli con annessi spazi pertinenziali, ubicata in Via Pescone n.14, N.C.E.U. Postiglione Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4 e N.C.T Fl. 34 part. 117).

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO,



Costi delle relative cancellazioni: $\rightarrow 294 \text{ €} + 294 \text{ €} + 0 \text{ €} = \text{€ } 588,00$



STATO di POSSESSO e STIMA CANONE di LOCAZIONE

STATO DI POSSESSO LOTTO UNICO:

Premesso che all'esito di interpellazione diretta del figlio della Debitrice, nonché procuratore costituito della stessa, Avv. OMISSIS durante le operazioni di accesso 01/07/2022 e 10/10/2022, 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 in stato di disuso, gestito nella sua cura sommaria dallo stesso figlio della debitrice (ormai defunta).**

Va specificato però che al momento il cespite si presenta in stato di abbandono ed **INUTILIZZABILE in condizioni di sicurezza, senza preventive opere di bonifica dai fenomeni di infiltrazioni e muffe, e sanificazione degli ambienti.** Peraltro in data accesso CTU le utenze risultavano scollegate.

Dunque allo stato attuale, l'immobile risulta **NON suscettibile di utilizzazione, in condizioni di sicurezza, da parte di terzi** né per abitazione né per usi di altro genere, mancando i requisiti di fruibilità di fatto.

Pertanto al quesito successivo, pur procedendo alla stima di un importo, detto valore è da intendersi con esclusiva valenza a cui commisurare l'indennità di occupazione, ferma restando l'inopportunità tecnica di pattuire locazioni anche transitorie verso terzi estranei con l'immobile meritevole di interventi di ripresa che ne garantiscano fruibilità.

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

*(immobile che all'attualità **NON È PRODUTTIVO DI REDDITO** ed il cui canone è stato stimato solo a scopo di completezza di trattazione e per fornire termine di confronto a puri fini indennitari di occupazione)*

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2022/23*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE dell'Abitazione:** $\rightarrow$

$$V \text{ unitario medio di locazione abitazione} = \frac{1,9 + 1,5 + 3}{3} = 2,13 \text{ €/mq. X mese.}$$



Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



Moltiplicando dunque per la consistenza metrica superficiale utile (112,74 m² piano terra, 107,44 m² piano primo e 107,83 m² piano secondo) e considerando inclusi nel canone i comodi dell'abitazione (*cortile pertinenziale e accessori*), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE dell'abitazione:**

- **Canone locativo**

Abitazione con pertinenze annesse: Postiglione Fl. 34 Part. 117 sub. 2-3-4-15 = [(2,13

€/mq x mese X 328,00mq di Sup. utile) = 698,64 €/mese ≈ **700,00 €/mese in cifra tonda**

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

Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, **il cespite pignorato risulta NON suscettibile di immediata locazione:** detto cespite infatti è meritevole di OBBLIGATORIE operazioni di manutenzione ordinaria, revisione impiantistica e sanificazione prima di essere Agibile e dunque passibile di utilizzo, il tutto a carico dell'Acquirente finale sempre salvo diversa disposizione dell'III.mo G.E.

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito agli ASPETTI URBANISTICO/EDILIZI del LOTTO UNICO si relaziona quanto segue:

L'Immobile oggetto della presente esecuzione, costituito dall'intero fabbricato di Via Pescone n.14 Fl. 34 part. 117 sub. 2-3-4-15 NCEU Postiglione, costituente il LOTTO UNICO, risulta ricadere in Zona omogenea E, a vocazione e destinazione agricola, ed 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 espedito dal sottoscritto CTU presso l'UTC di Postiglione, lo stabile costituente il LOTTO UNICO risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi/urbanistici:

- **All.7a) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1558 del 1972, costituente il titolo ab origine di legittimazione del fabbricato,** presentato e successivamente rilasciato al precedente proprietario dello stabile OMISSIS:
- **All.7b) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1425 del 1974, costituente variante al titolo originale rilasciato nel 1972,** anche questo come il precedente, presentato e successivamente rilasciato al pregresso proprietario dello stabile OMISSIS.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



- **All.7c) ABITABILITA' del 01/10/1976** relativo allo stabile così come legittimato dall'originaria Concessione del 1972 e dalla successiva Variante del 1974.
- **All.7d) CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 678 del 28.04.1987 rilasciata dal Comune di Postiglione, costituente il titolo legittimante lo stato attuale dell'immobile**, presentato e successivamente rilasciato direttamente alla OMISSIS.
- **All.7c) COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI, Prot. n. 677 del 12.02.1988**, relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA Prot. n.678 del 28.04.1987 rilasciata dal Comune di Postiglione, costituente il titolo legittimante lo stato attuale dell'immobile.

SI SPECIFICA che a questa Comunicazione di Inizio Lavori, sebbene gli interventi edili previsti dalla concessione siano effettivamente stati realizzati, non ha mai fatto seguito una formale chiusura lavori con successivo rinnovo dell'agibilità (*mananza frequente all'epoca*).

In tal senso però, non costituendo, secondo il parere del sottoscritto CTU, tale evento un elemento recante pregiudizio alla legittimità del titolo, andrà cautelativamente interrogato l'UTC di Postiglione al fine di verificare l'accoglibilità (essendo stati i lavori si materialmente effettuati, ma oltre trenta anni fa), se del caso, di una chiusura dei lavori "ORA PER ALLORA" con successiva richiesta di Agibilità in mora.

- **All.7d) RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 2205 del 20.05.1997**, presentata dalla OMISSIS per il Frazionamento dell'Immobile Unico in tre appartamenti distinti, **OGGETTO DI DINIEGO** da parte della Commissione Edilizia a seguito della seduta del 20/11/1997.

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

- Il fabbricato è stato edificato, nella sua consistenza originaria, con giusto titolo ab origine, costituito da permesso di costruire del 1972 e successiva variante del 1974;
- **Allo stato attuale, nelle tavole a corredo della CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 678 del 28.04.1987 COSTITUENTE L'ULTIMO TITOLO RILASCIATO sul cespite**, il fabbricato oggetto di esecuzione, si presenta con alcune differenze rispetto a quanto rilevato allo stato dei luoghi. Le stesse possono raggrupparsi in:

- 1) **Difformità potenzialmente sanabili** elencabili in: diversa distribuzione interna degli ambienti, diversa ubicazione e dimensione delle aperture in facciata e diverso posizionamento della scala interna di collegamento tra i vari livelli. Per le stesse occorrerà presentare Permesso di Costruire in Sanatoria condizionato da assenso di enti terzi quali Genio Civile Salerno (autorizzazione sismica in sanatoria per differente posizionamento della scala), Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano unitamente alla Soprintendenza dei beni ambientali di Salerno



(Autorizzazione di Compatibilità Paesaggistica in ZPS e Nulla osta Parco),
Comunità Montana (Attestazione di non necessità di Svincolo Idrogeologico);

- 2) **Difformità Insanabili** elencabili in: **Porticato posizionato sul Fronte Sud del Fabbricato, e Deposito esterno lato Est.** Nessuna traccia degli stessi è infatti riportata in alcuno dei titoli edilizi rilasciati sul cespite. Gli stessi Elementi, non rientrano tra quelli sanabili mediante accertamento di Compatibilità Paesaggistica generando gli stessi Volumi e Superfici Coperte, e dovranno dunque essere oggetto di DEMOLIZIONE.

- Lo stato rappresentato nella richiesta di **CONCESSIONE EDILIZIA Prot. 2205 del 20.05.1997, "OGGETTO DI DINIEGO"** risulta particolarmente simile allo stato rilevato dei luoghi in data accesso, nonché allo stato riportato sulle planimetrie Catastali. Il tutto fa presumere che nonostante il Diniego, la richiedente Sig.ra OMISSIS abbia comunque eseguito ILLEGGITTIMAMENTE le modifiche richieste nel titolo, seppure lo stesso sia stato oggetto di bocciatura, procedendo poi con un'ulteriore illegittimo accatastamento del cespite unico in tre subb;

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

STIMA VALORE UNITARIO LOTTO UNICO su base Monoparametrica Indiretta

La stima del LOTTO UNICO è stata condotta tenendo in considerazione la sua vetusta costruzione e ultimazione utilizzando finiture di buona qualità, ma ormai datate, trattandosi di un immobile in stato di disuso da diversi anni, peraltro interessato da fenomeni di infiltrazione e dalla presenza di alcuni manufatti privi di legittimità urbanistica ed edilizia (da rimuovere). Dunque il suo valore ultimo può essere ottenuto attraverso una media tra i valori delle abitazioni indipendenti omogeneizzata, in base alle considerazioni sopra riportate, con opportuni coefficienti correttivi.

I dati forniti dalle Fonti Indirette in località semicentrale Pescone del Comune di Postiglione opportunamente mediati, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO:**

$$V_{\text{abitazione}} = \frac{695 + 609 + 900}{3} = 734,66 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

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, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO UNICO:**

$$V_{\text{Abitazione}} = [734,66 \text{ €/mq.} \times 328,00 \text{ mq}] = 240.968,48 \text{ €} \approx 241.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Balconi}} = [734,66 \text{ €/mq.} \times 0,25 \times 36,00 \text{ mq}] = 6.611,94 \text{ €} \approx 6.500,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Corte}} = [734,66 \text{ €/mq.} \times 0,05 \times 1.497,00 \text{ mq}] = 54.989,30 \approx 55.000,00 \text{ €}$$

$$\text{TOT. VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI} = 302.500,00 \text{ €}$$

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



- Oneri forfettari a detrarsi per ripristino delle condizioni di legittimità urbanistica, sicurezza, salubrità e agibilità del cespite = - **30% (91.000,00 € circa)**

Val. Piena Proprietà LOTTO UNICO € 211.500,00 € IN CIFRA TONDA.
(PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO UNICO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



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 09/05/2023* 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, 12/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO,



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 197/2021

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- **Allegati 1** - Decreto di Nomina con Documento di riconoscimento, Verbale Conferimento Incarico e raccomandazioni generali CTU
(da All. 1a ad All. 1c);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento E.I. 197/2021
(da All. 2a ad All. 2c);
- **Allegati 3** - Titolo di Proprietà principale e trascrizioni alienazioni successive
(da All. 3a ad All. 3d);
- **Allegato 4** – Certificato di Morte dell'Esecutata
(All. 4a);
- **Allegati 5** - Dati Catastali Lotto Unico
(da All. 5a ad All. 5E3);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 197/2021
(da All. 6a ad All. 6f);
- **Allegati 7** - Titoli Edilizi Lotto
(da All. 7a ad All. 7d);
- **Allegati 8** -Verbali Accessi Congiunti del Custode e del CTU
n. 2 accessi del 01/07/2022 e 10/08/2022;
- **Allegati 9** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e andamento quotazioni immobiliari Postiglione
(Dati estimativi lotti da All. 9a ad All. 9c);
- **Allegati 10** - Inquadramento territoriale, Rilievi Metrici Beni Esecutati
(da All. 10a ad All. 10b);