

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott. ssa Francesca Sicilia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 198/2023

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 22/10/2024

PARTE RICORRENTE (*Creditore Procedente*):

Indirizzo:

Codice Fiscale

Avvocato: Scarano Vincenzo

Domiciliato in via Tommaso Sanseverino n. 12 - 84085 Mercato S. Severino (Sa)

Codice Fiscale :SCRVCN75E09G230Y

DEBITRICE:

Salerno, 22/10/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro

Via Degli Olivetani n° 35

84014 Nocera Inferiore

Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.5
Individuazione Lotti	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.9
Quesiti 1-2-3	Pag.9

- *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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;*
- *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 ;*
- *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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;*

QUESITO 4 (DESCRIZIONE) *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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;* Pag.10

Quesito 5: *'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'* pag.18

Quesito 6: *'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'* pag.19

Quesito 7: *'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento'* pag.19

Quesito 8: *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.;*' pag.26

- Quesito 9:** *‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’ pag.28*
- Quesito 10:** *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento non chè le eventuali obbligazioni propter rem’ pag.20*
- Quesito 11:** *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni’ pag.22*
- Quesito 12:** *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’ pag.24*
- Quesito 13:** *‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono’ pag.26*
- Quesito 14:** *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per*

i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' Pag.34

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

Quesito 16: *'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: 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'aste)'* pag.44

Quesito 17: *'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'.* pag.41

Quesito 18

"Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Quesito 19

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

RIEPILOGO SINTETICO

pag. 32

CONGEDO Esperto del giudice.....pag.35

Elenco Allegati

Pag.36

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA E.I. N. 198/2023****PROMOSSA DA****PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

(Persona Fisica)

Indirizzo :

Codice Fiscale :

Avvocato : Scarano Vincenzo

Domiciliato in : via Tommaso Sanseverino n. 12 - 84085 Mercato S. Severino (Sa)

Codice Fiscale : SCRVCN75E09G230Y

DEBITRICE:

nata

Indirizzo:

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Cancro Domenico** nato a *Nocera Inferiore* (SA) il 22/10/1986, C.I. n°3757102AA, C.F. CNCDNC86R22F912Q, iscritto all'*Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. B col n° d'ordine 428*, nonché **iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno**, cell 3406601714 e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com, P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **09/05/2024** dall'Ill.mma G.E. Dott.ssa Sicilia (*cf. All.1b*) e *Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

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

- se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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;*
- 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 ;*
- se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i*

quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

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

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore executato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, cod.civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato.
16. 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: 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'aste;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.
18. "Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."
19. "Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Segue Individuazione Lotti: →

7

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzata la Documentazione Ipotecaria, e la certificazione notarile, l'esperto del giudice dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti in piena proprietà al debitore Sig. a oggetto di esecuzione immobiliare n°198/2023 e di stima con il nome di:**

LOTTO 1 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 650,74 Categoria A/2a), Classe 9, Consistenza 6 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 3

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

AUTORIMESSA Rendita: Euro 371,85 Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 50 m2
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 2

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 56 m2

LOTTO 2 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani

Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2;

LOTTO 3 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO Rendita: Euro 180,76 Categoria A/5a), Classe 9, Consistenza 3,5 vani

Foglio 1 Particella 247 Subalterno 5

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 5 Piano SNC Piano T

APPARTAMENTO Rendita: Euro 445,44 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 6

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. Piano Primo

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale, già agli Atti del Procedimento e altresì raccolta dall' Esperto del giudice in Allegati 2 (cfr),
e per confronto con

- **Atto di Pignoramento immobiliare** *Atto di Pignoramento immobiliare del 08/09/2023*, numero di repertorio 5049;
- **Nota di trascrizione del pignoramento del 28.09.2023 ai nn 32148/39911** (di cui alla presente E.I. 198/2023 a favore di Eredi (creditori procedenti) contro per il diritto di piena proprietà sui compendi censiti:

IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE IN CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 650,74 Categoria A/2a), Classe 9, Consistenza 6 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 3
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

AUTORIMESSA Rendita: Euro 371,85 Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 50 m2
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 2
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: 56 m2

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

APPARTAMENTO Rendita: Euro 180,76 Categoria A/5a), Classe 9, Consistenza 3,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 5
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 5 Piano 1°

APPARTAMENTO Rendita: Euro 445,44 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 6
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T



si deduce che

la documentazione stessa relativa ai predetti beni (Lotto 1,2,3) **è in regola, completa, idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714
e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue **Quesito 4** su **DESCRIZIONE LOTTI**: →



Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'*

-Piena proprietà del debitore:

LOTTO 1 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 650,74 Categoria A/2a), Classe 9, Consistenza 6 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 3
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

AUTORIMESSA Rendita: Euro 371,85 Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 50 m2
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 2
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: 56 m2

LOTTO 2 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

LOTTO 3 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO Rendita: Euro 180,76 Categoria A/5a), Classe 9, Consistenza 3,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 5
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 5 Piano 1°

APPARTAMENTO Rendita: Euro 445,44 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 6
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI:

Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale generale

con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (Fonte Google maps)



Inquadramento generale comune di Pellezzano



Inquadramento di dettaglio dei fabbricati su cui ricadono i Lotti 1,2,3.

Toponomastica di dettaglio fabbricati inerenti ai lotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intero
fabbricato Part.
1286



Intero
fabbricato Part.
247

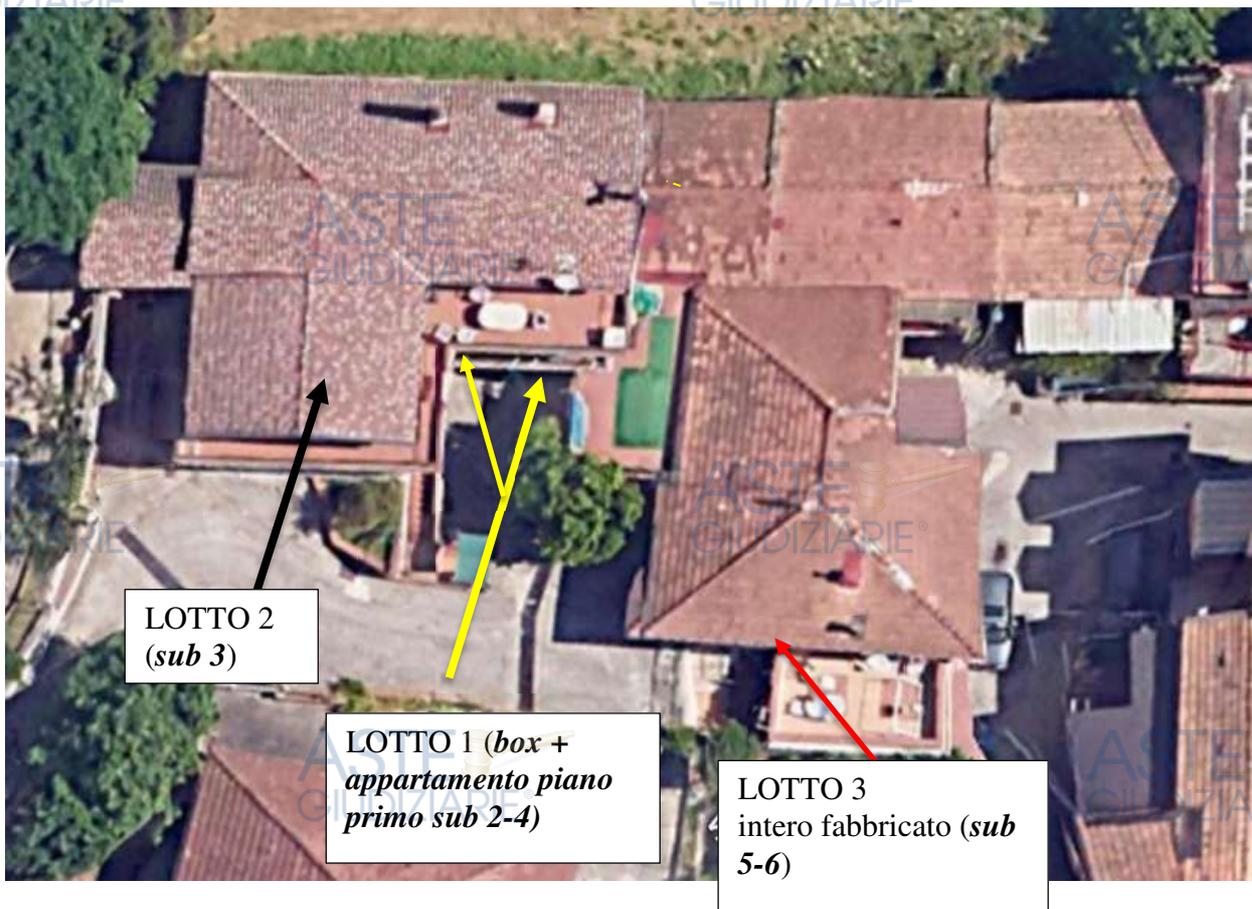


Indicazione dei fabbricati oggetto di EI 198/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto (fonte: Google Maps) di **inquadramento di Dettaglio dell'intero complesso dove ricadono i lotti 1-2-3.**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Segue ortofoto catastale

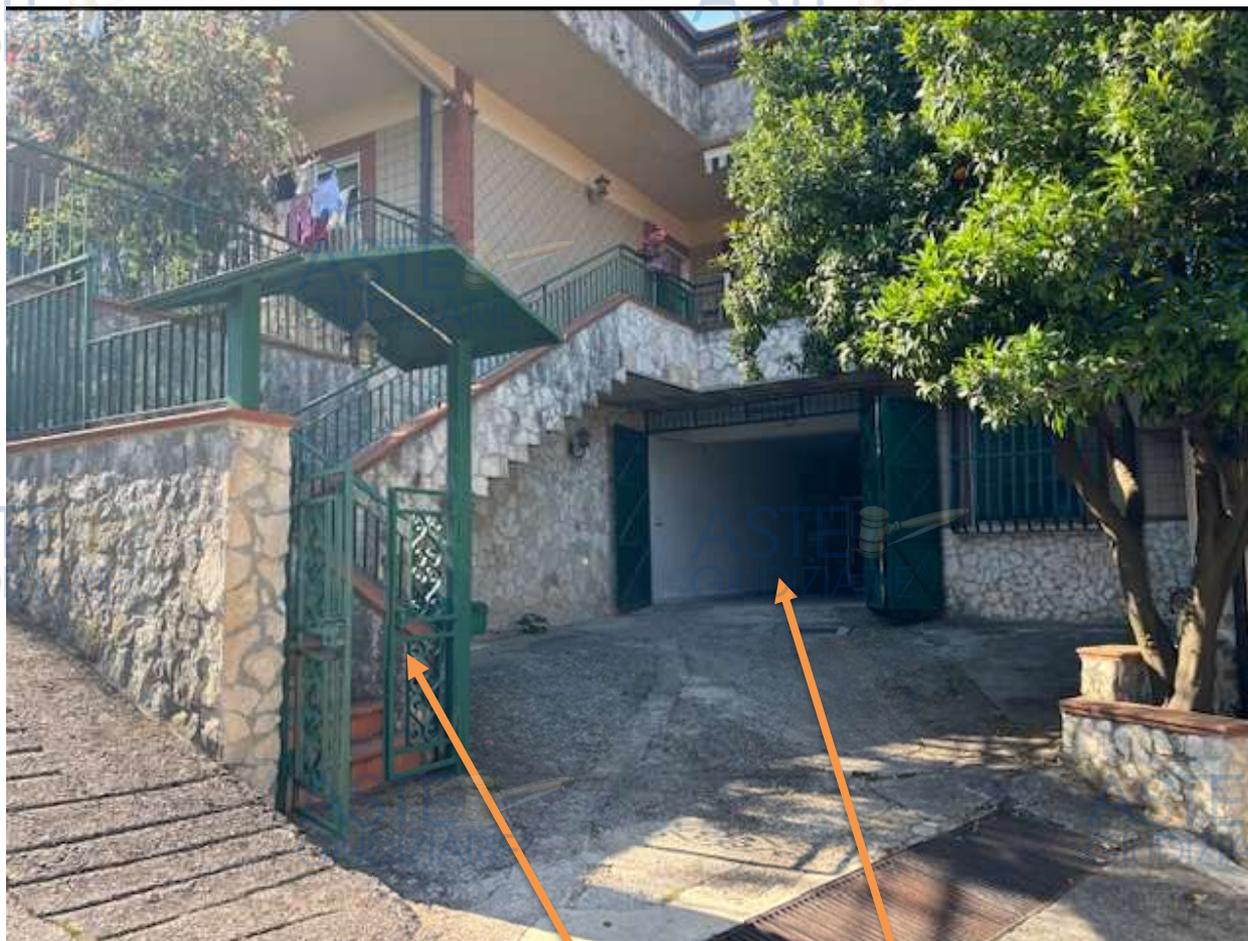
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RILIEVO GRAFICO LOTTO 1



Il lotto 1 composto da **appartamento piano primo** e **box auto** è porzione di un fabbricato residenziale costituito da piano terra, piano primo (lotto 1), e piano secondo (lotto 2);

Dal punto di vista catastale come già descritto in precedenza abbiamo:

appartamento sito nel Comune di Pellezzano **Via SS. Della Pietà n. 17** - riportato nel Catasto
IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

*NCEU Pellezzano Cat. A/2 Fl. 1 Part. **1286**, Sub.3 consistenza 120mq, escluso aree scoperte-Piano Primo;*

autorimessa sito nel Comune di Pellezzano **Via SS. Della Pietà n. SNC** - riportato nel Catasto
IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

*NCEU Pellezzano Cat. C/2 Fl. 1 Part. **1286**, Sub. 2-consistenza 50mq, Piano terra;*

RILIEVO GRAFICO LOTTO 2



Entrata principale Lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®





Il lotto 2 composto da **appartamento piano secondo** è porzione di un fabbricato residenziale costituito da piano terra, piano primo (lotto 1), e piano secondo appunto il **(lotto 2)**;

Dal punto di vista catastale come già descritto in precedenza abbiamo:

APPARTAMENTO: *Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4*

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto 3



Il lotto 3 composto da **appartamento piano terra** e **appartamento piano primo** è porzione di un fabbricato residenziale adiacente al fabbricato in cui si trovano il lotto 1 e 2.

Dal punto di vista catastale come già descritto in precedenza abbiamo:

appartamento sito nel Comune di Pellezzano Via SS. Della Pietà n SNC- riportato nel Catasto IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:
NCEU Pellezzano Cat. A/2 Fl. 1 Part. 247, Sub. 5,-consistenza:90mq, mq Piano terra;

appartamento sito nel Comune di Pellezzano Via SS. Della Pietà n. SNC - riportato nel Catasto IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:
NCEU Pellezzano Cat. A/2 Fl. 1 Part. 247, Sub,6--consistenza:123mq, Piano Primo;

Note Catastali:

- ❖ I dati catastali dei lotti coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e non insistono altri pignoramenti al di fuori di quello sul quale si è incardinata la presente EI 198/2023;
- ❖ Le planimetrie di rilievo da sopralluogo non risultano conformi allo stato effettivo dei luoghi, come si evince dal confronto con planimetrie catastali;

CONSISTENZE SUPERFICIALI COMPLESSIVE

Riepilogo delle principali **consistenze superficiali complessive**:

- *Sup. Appartamento sub. 67* = **85 mq.;**
- *Sup. Appartamento sub. 68* = **63 mq.;**
- *Sup. Autorimessa* = **50 mq.;**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Segue **Quesito 5** sui **TITOLI di PROPRIETA'**: →

Quesito 5: *‘precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’*

TITOLI di PROPRIETA’

..... Alla luce dell’analisi dei titoli di proprietà principali dei 3 lotti risulta che, I beni pignorati identificati come Lotti (1,2,3,), risultano essere in toto di piena proprietà 1/1 del Sig. (debitore).

I beni pignorati provengono al Sig. (debitore), in virtù dell’ atto di compravendita del 29/05/1978 per Atto Notaio Fulvio Ansalone rep/racc.30079/6115, registrato a Salerno il 16/06/1978 e trascritto il 22/06/1978 ai nn.14542/12786 (Il Sig. vende ai Sig. (padre del debitore) e (debitore).

Altresì per atto di asservimento sempre per notaio Fulvio Ansalone del 09/11/1982 trascritto il 25/11/1982 tra il Sig. (debitore), appezzamento di terreno di are 78 e centiare 29 dove viene edificato un fabbricato che corrisponde alla part. 247 oggetto di pignoramento;

Per ulteriori dettagli circa le provenienze si rimanda alla consultazione degli allegati in elenco allegati 3.

Segue **Quesito 6:**→

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

Poiché il pignoramento aggredisce il debitore per il diritto di piena proprietà sui beni pignorati, non si pone alcuna esigenza divisionale potendosi procedere alla vendita degli interi lotti staggiti in quanto beni che risultano essere indipendenti tra loro e nel pieno possesso del solo debitore Sig. e della sua famiglia.

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

Premesso che **sui lotti non insistono contratti di locazione opponibili all’acquirente ed alla procedura e gli stessi sono pertanto da ritenersi liberi ai fini della presente EI 198/2023**, si precisa che:

All’esito dell’ispezione dei luoghi tramite accesso congiunto custode dott. (Giulio Donnabella) in data 06/06/2024 per i lotti (1,2) e in data 13/06/2024 per il lotto (3), sono nel pieno possesso materiale del Sig. (debitore).

Gli immobili appartenenti al lotto 1 e 2 sono in pieno possesso del debitore e del suo nucleo familiare ovvero, il lotto 1 abitazione e box auto facente parte del fabbricato principale è in possesso del Sig. (debitore) insieme alla coniuge mentre al piano secondo ove vi è il lotto 2, l’immobile (appartamento), è occupato dal figlio del debitore Sig. .

Si precisa che il lotto 2 anche se facente parte del fabbricato principale ove vi è anche il lotto 1 al piano terra e piano primo, usufruito dal Sig. (debitore), ha un accesso indipendente lungo una rampa adiacente al fabbricato.

Per quanto riguarda il lotto 3, anch’esso di pieno possesso del debitore ma usufruito dall’altra figlia del debitore ().

Lo stesso esecutato fa presente che non vi sono nè vi possono essere eventuali frutti e/o i fitti ad oggi riscossi o da riscuotere non esistendo alcun conduttore sull’abitazione principale, precisando che il fabbricato principale con annessa pertinenza dove ricadono i lotti 1 e 2, è in uso al nucleo familiare e, pertanto non vi sono fitti da versare per il solo immobile adibito ad abitazione principale, e di conseguenza non vi sono spese condominiali.

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

Provincia: SALERNO
Comune: PELLEZZANO
Fascia/zona: Periferica/CAPRIGLIA
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1300	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1200	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	425	540	L	1,4	2	L

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1000	3
2023	Abitazioni tipo economico	700	2.5
2023	Abitazioni Signorili	1550	4.5
2023	Ville e Villini	1100	2.5
2023	Box	400	1.5
2023	Magazzini Depositi	200	1
2023	Negozi	900	3.5
2023	Uffici		
2023	Laboratori		
2023	Capannoni industriali		

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.208**

Valore medio

Euro **1.396**

Valore massimo

Euro **1.585**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.021**

Valore medio

Euro **1.180**

Valore massimo

Euro **1.339**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **922**

Valore medio

Euro **1.076**

Valore massimo

Euro **1.229**

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.004**

Valore medio

Euro **1.284**

Valore massimo

Euro **1.563**





Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **3,44**

Valore medio

Euro **3,99**

Valore massimo

Euro **4,54**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **2,85**

Valore medio

Euro **3,35**

Valore massimo

Euro **3,85**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **2,42**

Valore medio

Euro **3,02**

Valore massimo

Euro **3,62**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **2,79**

Valore medio

Euro **3,62**

Valore massimo

Euro **4,45**

RICHIESTA DETERMINAZIONE CANONE

In riferimento alla procedura espropriativa indicata in epigrafe, nella qualità di Esperto del Giudice, facendo seguito alle operazioni di accesso presso i cespiti pignorati eseguite in data 06/06/.2024 e 13/06/2024 sono pervenuto alla determinazione delle relative indennità/canoni parametrati ai valori di mercato dei canoni locatizi della zona per tipologia di immobile .



❖ Canone locativo mensile Lotti 1.2.3

LOTTO 1 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 650,74 Categoria A/2a), Classe 9, Consistenza 6 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 3

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

AUTORIMESSA Rendita: Euro 371,85 Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 50 m2
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 2

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 56 m2

Appartamento = $3\text{€}/\text{m}^2 \times \text{mese} \times \text{m}^2 \sim 110 = 330,00\text{€}/\text{mensili}$ in cifra tonda.

Box auto = $1.5\text{€}/50\text{m}^2 \times \text{mese} \times \text{m}^2 \sim 50 = 75,00\text{€}/\text{mensili}$ in cifra tonda.

Canone mensile Lotto 1 = 405,00€

LOTTO 2 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

Appartamento = $3\text{€}/\text{m}^2 \times \text{mese} \times \text{m}^2 \sim 120 = 360,00\text{€}/\text{mensili}$ in cifra tonda.

Canone mensile Lotto 2 = 360,00€

LOTTO 3 (E.I. 198/2023):

APPARTAMENTO Rendita: Euro 180,76 Categoria A/5a), Classe 9, Consistenza 3,5 vani

Foglio 1 Particella 247 Subalterno 5

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 5 Piano 1°

APPARTAMENTO Rendita: Euro 445,44 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 6

Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T

Appartamento A/5 = $2\text{€}/\text{m}^2 \times \text{mese} \times \text{m}^2 \sim 70 = 140,00\text{€}/\text{mensili}$ in cifra tonda.

Appartamento A/3 = $3\text{€}/\text{m}^2 \times \text{mese} \times \text{m}^2 \sim 120 = 360,00\text{€}/\text{mensili}$ in cifra tonda.

Canone mensile unico Lotto 3 = 500,00€

Tali valori sono da considerarsi in definitiva il più probabile canone mensile di locazione per i lotti, che si precisa allo stato attuale sono privi di contratti di locazione opponibili all'acquirente e alla procedura.

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

Nell'ambito della presente E.I.198/2023 il pignoramento aggredisce l'interezza dei lotti su cui vanta diritti reali l'esecutato, Sig. , che risulta essere coniugato con la Sig.ra per aver contratto matrimonio il Atto N. .
Il CTU dopo aver verificato il certificato di stato di matrimonio ha riscontrato che il Sig. (debitore) non risulta essere in comunione dei beni con la propria coniuge .

(cfr allegato 4)

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

Poiché i beni pignorati risultano essere del Sig. ed usufruiti da lui insieme alla sua famiglia, non insistono vincoli o oneri a carico del debitore per quanto riguarda vincoli o spese condominiali e soprattutto da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 02/09/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano, gravare, sul compendio pignorato, il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 198/2023: (cfr. All.6 Vol. Allegati).

Le specifiche di tali formalità sono di seguito riportate:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ **All.6a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta in data 22/12/2014 ai n° R.G. 42206, R.P. 4239 a favore di creditore precedente (cassa rurale ed artigiana – ora banca di credito cooperativo di Fisciano Monte Pruno- società cooperativa):
- ✓ **All.6b) Ipoteca legale** iscritta in data 28/07/2015 ai n° R.G. 27257, R.P. 3424 a favore di creditore precedente (Equitalia Sud spa);
- ✓ **All.6c) Ipoteca legale** iscritta in data 25/10/2017 ai n° R.G. 40327, R.P. 5170 a favore di creditore precedente (Agenzia delle entrate riscossione);
- ✓ **All.6d) Ipoteca legale** iscritta in data 09/07/2019 ai n° R.G. 27142, R.P. 3426 a favore di creditore precedente (Agenzia delle entrate riscossione);
- ✓ **All.6e) Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 198/2023 del 14/08/2023, registro generale 35915 – registro particolare 28849, a favore Eredi (creditore precedente) contro debitore Sig

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40,000,00	con valori ≥ € 40,000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta

Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 198/2023, sono pari a (un pignoramento, ipoteca legale, una ipoteca volontaria e due ipoteche conc. Amministrative):

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ipoteca legale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a (, un pignoramento, una ipoteca volontaria):

Costi delle relative cancellazioni:

$$294,00 € + 294 € + 294 € = \mathbf{€ 882,00}$$

importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene in ogni caso di detrarre dal valore dei Lotti in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico della Procedura e non a carico dell' Acquirente.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

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

Dagli accessi effettuati in data **02/09/2024** presso l'*Agenzia del Territorio* sono state effettuate tutte le necessary visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (*visure catastali per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetria catastale*):

Dagli accessi effettuati in data **02/09/2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:**

Dall'esito delle ispezioni catastali risultano assenti le visure catastali della Part. 247. All'esito di un confronto incrociato risultano incongruenze che possano inficiare la procedura esecutiva, per difformità planimetriche ma che possono essere regolarizzate.

Seguono DATI urbanistico-edilizi LOTTO:→

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere 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*

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi dei Lotti, si relaziona quanto segue:**

I lotti identificati come (1,2,3), dopo un'attenta ricerca ed estrapolazione di documenti inerenti gli aspetti edilizi e urbanistici, risultano posseduti interamente dalla Sig. (DEBITORE), per mezzo di Atto di compravendita intercorso tra i Sig. (debitore) P e in data 29/05/1978 e con atto di asservimento tra i Sig. e (debitore).

In seguito i Sig. ri e (debitore) modificano gli aspetti edilizi degli immobili eseguiti nel corso degli anni attraverso titoli edilizi rilasciati dal comune stesso.

In data 16/01/1979 su richiesta del 12/12/1978 ottengono concessione edilizia per le opere di rifacimento dei solai di piano e di copertura e del tetto, nonché consolidamento statico dei muri perimetrali del fabbricato alla **part. 247 Fl. 1**, poiché versano in pessime condizioni. Nel 2003 sullo stesso fabbricato il Comune di Pellezzano rilascia sanatoria n° 418V/2003 Al Sig. (debitore), per la domanda pprot.3042 del 01/04/1986 per le opere abusive ad uso residenziale consistenti nell'ampliamento della propria abitazione. Le opere abusive consistono in: 1) Realizzazione di un solaio a copertura dell'androne di ingresso a piano terra, con conseguente creazione di un terrazzo al piano primo di collegamento con le camere; 2) realizzazione di un corridoio di disimpegno per le camere dell'abitazione; 3) realizzazione di un locale adibito a cucina

Le opere abusive sono state eseguite nel periodo dal 30/01/1977 al 01/10/1983;

Considerando che le opere strutturali come dichiarato dal Sig. sono state ultimate entro il 1980, in concessione viene rilasciato anche il certificato di idoneità sismica come richiesto dall'UTC di Pellezzano.

Il Sig. in data 01/03/1995 presenta domanda di concessione edilizia in sanatoria per opere abusive sulla particella 1286 per le opere abusive per la costruzione di un fabbricato in cui si trovano gli attuali lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, rilasciata al _N 161/N/2003 del 05/05/2003

Le opere abusive sono state eseguite nel periodo dal 15/03/1985 al 31/12/1993;

E dunque fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Pellezzano), il sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ha computato costi per regolarizzazioni edilizie poiché non risulta in totale regolarità nei confronti di tali aspetti per quanto riguarda la distribuzione dei vani interni alla part. 247 sub 5 e sub. 6.

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati**
7 riportati nel **volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue **STIMA LOTTO**: →



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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei Cespiti Esecutati di cui ai Lotti unico oggetto della presente E.I. 198/2023, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, che vede **uno stato molto buono di conservazione e manutenzione dei Lotti**, nonché vagliato il parere delle *Agenzie Immobiliari di zona*, ed anche prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione Pellezzano è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- Una volta ottenuti per mediazione dei *Valori OMI e dei Valori puntuali del Borsino immobiliare della Prov. di Salerno*, (cfr. All.ti 9), **il più probabile valore unitario per le abitazioni e per negozi e botteghe in Pellezzano**, detto valore è stato applicato alla superficie utile dei Lotti con un coefficiente amplificativo per passare alla superficie lorda,. Il tutto onde pervenire al **Valore da porre a base d’asta**.

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.

Segue dunque per 1 lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento Monoparametrico su base FONTI INDIRETTE

La valutazione dei Cespiti di cui ai lotti 1,2,3, è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- ❖ il **Borsino Immobiliare** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), accessibile tramite sito Internet;
- ❖ il **listino quotazione metroquadro**.
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a 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.

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente ai beni (1,2,3,) in località Capriglia del Comune di Pellezzano (**SA**), sono riportati nelle tabelle seguenti:→

Premesso che i lotti eseguiti (1,2,3,) sono identificati tutti in catasto fabbricati, ricadono nella stessa zona poiché si tratta di due fabbricati adiacenti, si è pervenuti alla ricerca per fonti indirette della stima di tali immobili andando a considerare la zona d'interesse

STIMA IMMOBILI

Quotazione Quartiere **Capriglia (Pellezzano).**

Provincia: SALERNO

Comune: PELLEZZANO

Fascia/zona: Periferica/CAPRIGLIA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1300	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1200	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	425	540	L	1,4	2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI (cfr. All.to 9a)

Tipologia

Abitazioni Pellezzano

Valore Mercato (€/mq)

intervallo 940-1300

Tipologia

Box Auto

Valore Mercato (€/mq)

intervallo 425-540

BORSINO (cfr.All.to 9b)

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1000	3
2023	Abitazioni tipo economico	700	2.5
2023	Abitazioni Signorili	1550	4.5
2023	Ville e Villini	1100	2.5
2023	Box	400	1.5
2023	Magazzini Depositi	200	1
2023	Negozi	900	3.5
2023	Uffici		
2023	Laboratori		
2023	Capannoni industriali		

Tipologia

Valore Mercato (€/mq)

Abitazioni Pellezzano**1000€**

Tipologia

Valore Mercato (€/mq)

Box Auto**400€/mq**

Quotazioni metroquadro (cfr. All.to 9c)

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.208	Euro 1.396	Euro 1.585

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.021	Euro 1.180	Euro 1.339

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 922	Euro 1.076	Euro 1.229

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.004	Euro 1.284	Euro 1.563

Tipologia

Abitazioni Pellezzano

Valore Mercato (€/mq)

intervallo 10218€-1585€

Tipologia

Box Auto

Valore Mercato (€/mq)

400€/mq

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, sia i dati del listino e sia i dati del Borsino Immobiliare (Cfr. All.ti 9) per quanto riguarda gli immobili, peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendo una opportuna mediazione dei **valori** risultano in cifra tonda i seguenti **VALORI BASE UNITARIO di MERCATO**:

Moltiplicando i valori unitari per le **consistenze metriche superficiali dei lotti, omogenizzando le pertinenze** si è pervenuti in cifra tonda, ai seguenti Valori a Base D'asta dei Lotti (1,2,3).

Val. BASE d'ASTA LOTTI 1,2,3,

LOTTO 1 (stima quartiere Capriglia (Pellezzano))

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 650,74 Categoria A/2a), Classe 9, Consistenza 6 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 3
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

AUTORIMESSA Rendita: Euro 371,85 Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 50 m2
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 2
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: 56 m2

V. LOTTO 1: =145.000,00€;

Appartamento: **1.000,00** €/m²x 109,00m² + 0.25%*48MQ*1.000
=1.000,00€/MQ* (109+12)MQ = 122.000,00€;

Autorimessa: **400,00** €/m²x 58,00m² = 23.200,00€ = 23.000,00€ in cifra tonda;

Si è tenuto conto dello stato attuale dei luoghi e della classe di consistenza degli immobili per la scelta del più probabile valore di mercato unitario.

LOTTO 2 (stima quartiere Capriglia(Pellezzano))

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

V. LOTTO 2: = 132.000,00€;

Appartamento: **1.000,00** €/m²x 120,00m² + 0.25%*45MQ*1.000
=1.000,00€/MQ* (120+12)MQ = 183.000,00€;

PS. Per il lotto 2 siccome simile a quello del piano primo non è stato difficile pervenire al valore di mercato unitario;

LOTTO 3 (stima quartiere Capriglia (Pellezzano))

APPARTAMENTO Rendita: Euro 180,76 Categoria A/5a), Classe 9, Consistenza 3,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 5
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 5 Piano 1°

APPARTAMENTO Rendita: Euro 445,44 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 6
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T

V. LOTTO 3: = 170.000,00€

Appartamento piano terra: 900,00 €/m² x 70,00m² = = 63.000,00€;

**Appartamento piano primo: 900,00 €/m² x 120,00m² 0.25%*23.6MQ*1.000
= 1.000,00€/MQ* (109+12)MQ = = 113.000,00€;**

Il CTU ha detratto dal valore a base d'asta **6.000,00 €** per sanare le irregolarità all'interno dell'appartamento al piano primo.

Segue **Quesito 15** sui Materiali di risulta: →

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

Come riscontrato dal sottoscritto Esperto del Giudice, unitamente al custode in data
accesso **06/06/2024 e 13/06/2024:**

- ✓ **Tutti i beni mobili e i materiali d’arredo** presenti all’interno degli appartamenti,
dell’autorimessa sono di proprietà della Sig. . (debitore)
D’altronde non è possibile quantificare le spese occorrenti per la rimozione né per il
trasporto dei beni mobili poiché tutti fruibili dal debitore e dalla sua famiglia.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Quesito 17: *‘Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni’*

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. 198/2023)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in una galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico, al pari di tutte le foto del completo rilievo fotografico effettuato in date accesso C.T.U. 06/06/2024 e 13/06/2024.

Il **rilievo fotografico interni/esterni dei lotti 1,2,3** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U., coadiuvato, in date **Sopralluogo C.T.U.** effettuato in data 06/06/2024 e 13/06/2024 alla presenza del custode giudiziario Dott. Giulio Donnabella e dal debitore Sig. con la propria coniuge, (Cfr. *Verbali. accessi congiunto custode CTU in All. 8*).

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** costitutivo del *LOTTO UNICO* è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità attraverso Via SS. Della Pietà zona Capriglia;**
- **Localizzazione dei due fabbricati**

INTERNAMENTE:

- **individuazione dei vani dei vari appartamenti e dell’autorimessa.**

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Quesito 18: *“Contatti il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”*

Nel corso dell’espletamento del mandato CTU nell’ambito della presente E.I.198/2023, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l’Ill.ma Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Sicilia.

Quesito 19: “Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Nell’ambito della presente E.I. 198/2023 è stato già nominato Custode Preg. mo Dott. Giulio Donnabella verso cui il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione.



Segue Quesito 16 su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→



Quesito 16: *‘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: 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’aste)’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro riepilogativo finale**.

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

Piena proprietà del debitore:

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 650,74 Categoria A/2a), Classe 9, Consistenza 6 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 3
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: 141 m2 Totale escluse aree scoperte b): 139 m2

AUTORIMESSA Rendita: Euro 371,85 Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 50 m2
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 2
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: 56 m2

APPARTAMENTO: Rendita: Euro 743,70 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 8 vani
Foglio 1 Particella 1286 Subalterno 4
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 1 Piano 2
Dati di superficie: Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m2

APPARTAMENTO Rendita: Euro 180,76 Categoria A/5a), Classe 9, Consistenza 3,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 5
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. 5 Piano 1°

APPARTAMENTO Rendita: Euro 445,44 Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani
Foglio 1 Particella 247 Subalterno 6
Indirizzo: VIA MARIA SANTISSIMA DELLA PIETA n. SNC Piano T;

Premessi i seguenti **aspetti catastali ed inerenti la procedura esecutiva:**

- ❖ I dati catastali dei lotti coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e non insistono altri pignoramenti al di fuori di quello sul quale si è incardinata la presente EI 198/2023;
- ❖ Le planimetrie di rilievo da sopralluogo risultano conformi allo stato effettivo dei luoghi per il lotto 1 e 2, come si evince dal confronto con planimetria catastale, mentre per il lotto 3 particella 247 sub5,6 non risultano conformi allo stato effettivo dei luoghi e privi di planimetrie catastali.
- ❖ Le visure storiche riportano correttamente gli intestatari e i titoli di proprietà principale.

TITOLI di PROPRIETA'

..... Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà principali dei 3 lotti risulta che, I beni pignorati identificati come Lotti (1,2,3,), risultano essere in toto di piena proprietà 1/1 del Sig. (debitore).

I beni pignorati provengono al Sig. (debitore), in virtù dell' atto di compravendita del 29/05/1978 per Atto Notaio Fulvio Ansalone rep/racc. 30079/6115, registrato a Salerno il 16/06/1978 e trascritto il 22/06/1978 ai nn. 14542/12786 (Il Sig. vende al Sig. (padre del debitore) e (debitore).

Altresì per atto di asservimento sempre per notaio Fulvio Ansalone del 09/11/1982 trascritto il 25/11/1982 tra il Sig. (debitore), appezzamento di terreno di are 78 e centiare 29 dove viene edificato un fabbricato che corrisponde alla part. 247 oggetto di pignoramento;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ **All.6a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta in data 22/12/2014 ai n° R.G. 42206, R.P. 4239 a favore di creditore procedente (cassa rurale ed artigiana – ora banca di credito cooperativo di fiscianno Monte Pruno- società cooperativa);
- ✓ **All.6b) Ipoteca legale** iscritta in data 28/07/2015 ai n° R.G. 27257, R.P. 3424 a favore di creditore procedente (Equitalia Sud spa);
- ✓ **All.6c) Ipoteca legale** iscritta in data 25/10/2017 ai n° R.G. 40327, R.P. 5170 a favore di creditore procedente (Agenzia delle entrate riscossione);
- ✓ **All.6d) Ipoteca legale** iscritta in data 09/07/2019 ai n° R.G. 27142, R.P. 3426 a favore di creditore procedente (Agenzia delle entrate riscossione);
- ✓ **All.6e) Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 198/2023 del 14/08/2023, registro generale 35915 – registro particolare 28849, a favore Eredi (creditore procedente) contro debitore Sig

ASPETTI URBANISTICI ed EDILIZI

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi dei Lotti, si relaziona quanto segue:**

I lotti identificati come (1,2,3), dopo un'attenta ricerca ed estrapolazione di documenti inerenti gli aspetti edilizi e urbanistici, risultano posseduti interamente dalla Sig. (DEBITORE), per mezzo di Atto di compravendita intercorso tra i Sig. (debitore)

in data 29/05/1978 e con atto di asservimento tra i Sig. e (debitore).

In seguito i Sig. ri (debitore) modificano gli aspetti edilizi degli immobili eseguiti nel corso degli anni attraverso titoli edilizi rilasciati dal comune stesso.

In data 16/01/1979 su richiesta del 12/12/1978 ottengono concessione edilizia per le opere di rifacimento dei solai di piano e di copertura e del tetto, nonché consolidamento statico dei muri perimetrali del fabbricato alla **part. 247 Fl. 1**, poiché versano in pessime condizioni. Nel 2003 sullo stesso fabbricato il Comune di Pellezzano rilascia sanatoria n° 418V/2003 Al Sig. (debitore), per la domanda pprot.3042 del 01/04/1986 per le opere abusive ad uso residenziale consistenti nell'ampliamento della propria abitazione .Le opere abusive consistono in: 1) Realizzazione di un solaio a copertura dell'androne di ingresso a piano terra , con conseguente creazione di un terrazzo al piano primo di collegamento con le camere; 2) realizzazione di un corridoio di disimpegno per le camere dell'abitazione; 3) realizzazione di un locale adibito a cucina

Le opere abusive sono state eseguite nel periodo dal 30/01/1977 al 01/10/1983;



Considerando che le opere strutturali come dichiarato dal Sig. sono state ultimate entro il 1980, in concessione viene rilasciato anche il certificato di idoneità sismica come richiesto dall'UTC di Pellezzano.

Il Sig. in data 01/03/1995 presenta domanda di concessione edilizia in sanatoria per opere abusive sulla particella 1286 per le opere abusive per la costruzione di un fabbricato in cui si trovano gli attuali lotti 1 e 2 oggetto di pignoramento, rilasciata al _N 161/N/2003 del 05/05/2003

Le opere abusive sono state eseguite nel periodo dal 15/03/1985 al 31/12/1993; E dunque fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Pellezzano), il sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ha computato costi per regolarizzazioni edilizie poiché non risulta in totale regolarità nei confronti di tali aspetti per quanto riguarda la distribuzione dei vani interni alla part. 247 sub 5 e sub. 6.

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati 7** riportati nel **volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Segue Congedo C.T.U. :→

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

In ogni modo presenzierò all'udienza del 22/10/2024 già fissata dal ILL.MA G.E. per le modalità di vendita.

Con Osservanza

Salerno, 18/04/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue *Elenco Allegati*: →

1. **ELENCO ALLEGATI** (N° 10 GRUPPI DI ALLEGATI):

(oggetto di deposito telematico):

- ✚ **Allegati 1.-** Decreti di Nomina Esperto del giudice, Verbale Conferimento Mandato Esperto del giudice, Raccomandazioni Generali Esperto del giudice (da *All.1a ad All.1c*);
- ✚ **Allegato 2.-** Copia Atto di pignoramento E.I. 198/2023 (da *All.2a ad All.2b*);
- ✚ **Allegati 3.-** Titoli di Proprietà (da *All.3*);
- ✚ **Allegato 4.-** Regime patrimoniale debitore (*All.4*);
- ✚ **Allegati 5.-** Dati Catastali immobili pignorati (da *All.5a ad All.5e*);
- ✚ **Allegati 6.-** Elenchi formalità per soggetto e per immobile e visure ipotecarie delle formalità pregiudizievoli (da *All.a-6e*);
- ✚ **Allegati 7.-** Atti inerenti regolarità edilizie e urbanistica (da *All.7°-7d*);
- ✚ **Allegato 8.-** Verbale accesso Esperto del giudice (da *All.8a-8b*);
- ✚ **Allegati 9.-** Dati estimativi Lotti (da *All. 9a ad All. 9c*);

- ❖ **N°1 Galleria grafico Fotografica contenente rilievo Lotti per pubblicazione su Sito Aste immobili** (depositate telematicamente in allegati);
- ❖ **Risposte ai quesiti del mandato con Omissis** (depositato telematicamente in allegati);
- ❖ **Presenti Risposte ai Quesiti del Mandato G.E. Dott. Francesca Sicilia** (depositate telematicamente in allegati);
- ❖ **Istanza di liquidazione** con cronologia operazioni peritali e Ricevute complessive per spese tecniche peritali. (depositata telematicamente in allegati);

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it