



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Sara SERRETIELLO

E.I. 2/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
(udienza fissazione modalità di vendita 30/03/2023)

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**OMISSIS**

**PROCURATORE:**

**OMISSIS**

**DEBITORI ESECUTATI:**

**OMISSIS**

**CUSTODE:**

**Dott. Comm. Raffaello SICILIANO**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**Ing. Vito Piemonte**

**Eboli, Marzo 2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) - p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.**

### **PREMESSA**

Il sottoscritto **ing. Vito Piemonte**, nato ad Eboli il 14/12/1987, C.I. N. CA57458, C.F. PMN VTI 87T14 D390S, **iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6697, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 12.07.2017**, con studio in Eboli in via Gaetano Salvemini 27, con decreto in data **08 Settembre 2022** è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara SERRETIELLO quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva **R.G.E. n.2/2022**. L'accettazione dell'incarico è stata depositata telematicamente dal C.T.U. in data **14 Settembre 2022**. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

#### **Quesiti 1-2-3:**

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*

2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.*

3. *“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

#### **Quesiti 4:**

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

#### **Quesito 5:**

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

#### **Quesito 6:**

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

#### **Quesito 7:**

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

pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

**Quesito 8:**

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

**Quesito 9:**

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

**Quesito 10:**

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

**Quesito 11:**

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

**Quesito 12:**

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

**Quesito 13:**

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

**Quesito 14:**

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

**Quesito 15:**

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

**Quesito 16:**

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

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

**Quesito 17:**

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

**Quesito 18:**

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

**Quesito 19:**

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

**CONFIGURAZIONE LOTTI:**

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla formazione di due Lotti distinti:

**LOTTO UNO (E.I. 2/2022):**

- **Appartamento per Civile Abitazione** (Piano secondo – Sub 4 – di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito commerciali al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. L'appartamento al piano secondo è composto da ingresso, sala pranzo/salone, cucina, corridoio/disimpegno, w.c. e tre camere da letto per una superficie utile (compresa la balconata) pari a 84,70 mq ed altezza utile interna di circa 2,90 m. Per rendere l'appartamento svincolato dal sottotetto comune occorrerebbe arretrare e riconformare le porte di accesso ai vani, in maniera tale da rendere il corpo scala fruibile in maniera indipendente anche per accedere al sottotetto non abitabile di copertura dell'intero edificio plurifamiliare.

**Il LOTTO UNO risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 4, Categoria A/2, Classe 6, Rendita 621,04 €,*

**LOTTO DUE (E.I. 2/2022):**

- **Locale Deposito/Cantina** (Piano Seminterrato – Sub 5 – di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. Tale locale deposito ad oggi risulta intercluso in quanto direttamente comunicante con il Sub 8 di proprietà Terza. Risultando mancante l'accesso diretto dalla corte esterna Sub 1, il deposito è composto da un unico vano con una superficie utile complessiva di circa 19,80 mq ed un'altezza utile pari a 1,90 m.

**Il LOTTO DUE risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 5, Categoria C/2, Classe 8, Rendita 173,53 €.*

**NOTE CTU su Configurazione Lotti:**

- Il sottoscritto CTU ha proceduto alla **configurazione di due lotti distinti**, non rivestendo stretto carattere di pertinenzialità il deposito rispetto all'appartamento, al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita che potrebbero innerscarsi sulla base dello stato di differente possesso materiale del deposito rispetto all'appartamento, e considerando poi anche le condizioni di accessibilità a variarsi per evitare effetti di promiscuità;
- I dati catastali dei lotti coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul Lotti non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 2/2022;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 696 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa;
- L'elaborato planimetrico della Particella 696 è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini. Tale elaborato contiene anche come indicato Sub.1 il corpo scala che deve rimanere comune anche per l'accesso al sottotetto di copertura a falda unica inclinata;

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

- **La planimetria catastale dell'appartamento lotto 1** al piano secondo presenta delle difformità con stato attuale dei luoghi per quel che attiene le pareti interne di divisione: in particolare è stato demolito un w.c. tra la cucina ed il salone per creare un ambiente unico adibito a sala da pranzo. Occorrerebbe svincolare gli interni dell'appartamento dal corpo scala comune attraverso il quale si accede al sottotetto;
- **La planimetria catastale del deposito/cantina lotto 2** al piano seminterrato presenta difformità con stato attuale dei luoghi con riferimento alle dimensioni. Infatti parte della superficie indicata in catasto risulta inesistente in quanto colmata da terrapieno, mentre la restante parte risulta accessibile attraverso il Sub.8 di titolarità di soggetto Terzo (Locale commerciale "Caseificio"); accesso che bisognerebbe rendere indipendente trasformando l'attuale finestra in vano porta.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3:

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

All'esito di un'attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.2/2022 nonché dal confronto con:

- l'Atto di Pignoramento immobiliare del 14.12.2021 (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 28.12.2021 R.G.53823 R.P.42665, a favore del OMISSIS (Creditore Procedente) e contro la debitrice Sig.ra OMISSIS (Debitrice), per la somma di 66.866,12 €, oltre interessi e spese successive, sui Lotti 1-2 censiti il Lotto 1 in N.C.E.U Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 4, Categoria A/2, Classe 6, Rendita 621,04 €, ed il lotto 2 in N.C.E.U. Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 5, Categoria C/2, Classe 8, Rendita 173,53 (All.2b),
- e con la Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 2/2022(All.2c) nonché, con l'Istanza di Vendita (All.2d),

*si deduce che:*

la documentazione stessa relativa ai LOTTI UNO E DUE come sopra individuati, risulta in regola, completa ed idonea per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (All. 1b).

Si evidenziano esclusivamente i seguenti aspetti pratici inerenti alle condizioni di accessibilità ai cespiti da ottimizzare e rendere indipendenti a carico degli Acquirenti/Assegnatari. Ovvero si ritiene indispensabile evidenziare che nel fabbricato di ricaduta del Lotti 1-2 risultano presenti talune criticità in relazione all'accessibilità delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato.

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

In particolare, con riferimento all'Appartamento Lotto 1 - Sub.4 - è stata posizionata una porta di caposcala in corrispondenza del pianerottolo di riposo tra il primo ed il secondo livello che, di fatto, ad oggi rappresenta l'ingresso principale dell'abitazione eseguita (sub 4). Tale porta risulta però ubicata anche in corrispondenza della parte comune del fabbricato identificata con il Sub 1 per l'accesso al sottotetto. Ovvero tale porta, nella posizione attuale, non consente a tutti i condomini di poter liberamente accedere al locale sottotetto di proprietà comune, stando a quanto contenuto nell'atto di donazione del 2015 laddove non viene menzionato tale vano sottotetto come unità immobiliare donata. Bisognerebbe pertanto semplicemente traslare opportunamente e rimuovere tale porta e così riorganizzare l'accesso all'unità immobiliare del Sub 4, in modo tale da consentire anche il libero accesso al vano sottotetto da parte di tutti i condomini.

Con riferimento, invece, al Locale Deposito Lotto 2 - Sub 5 - si ritiene opportuno evidenziare che oggi risulta di fatto intercluso. Infatti, l'unico accesso è consentito attraversando il Sub 8 non pignorabile in quanto nella titolarità di soggetto Terzo che lo utilizza come deposito alla propria attività commerciale di caseificio. Pertanto, bisognerà intercludere tale varco di intercomunicazione con il Sub 8 e realizzare un nuovo accesso dalla corte comune del Sub 1, così come descritto anche nel titolo di proprietà principale del 2015.

Il fatto che non sia stata pignorata la corte comune identificata con il Sub 1 (ente urbano), non costituisce motivo ostativo alla prosecuzione dell'iter procedurale in quanto è ovvio che il pignoramento si intende normalmente esteso alle accessioni e parti comuni.

**Quesito 4:**

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

**LOTTO UNO (E.I. 2/2022):**

- **Appartamento per Civile Abitazione** (Piano secondo - **Sub 4** - di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito commerciali al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. L'appartamento al piano secondo è composto da ingresso, sala pranzo/salone, cucina, corridoio/disimpegno, w.c. e tre camere da letto per una superficie utile (compresa la balconata) pari a 84,70 mq ed altezza utile interna di circa 2,90 m. Per rendere l'appartamento svincolato dal sottotetto comune occorrerebbe arretrare e riconformare le porte di accesso ai vani, in maniera tale da rendere il corpo scala fruibile in maniera indipendente anche per accedere al sottotetto non abitabile di copertura dell'intero edificio plurifamiliare.

**Il LOTTO UNO risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, **Sub 4**, Categoria A/2, Classe 6, Rendita 621,04 €,*

**LOTTO DUE (E.I. 2/2022):**

- **Locale Deposito/Cantina** (Piano Seminterrato – **Sub 5** – di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. Tale locale deposito ad oggi risulta intercluso in quanto direttamente comunicante con il Sub 8 di proprietà Terza. Risultando mancante l'accesso diretto dalla corte esterna Sub 1, il deposito è composto da un unico vano con una superficie utile complessiva di circa 19,80 mq ed un'altezza utile pari a 1,90 m.

**Il LOTTO DUE risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

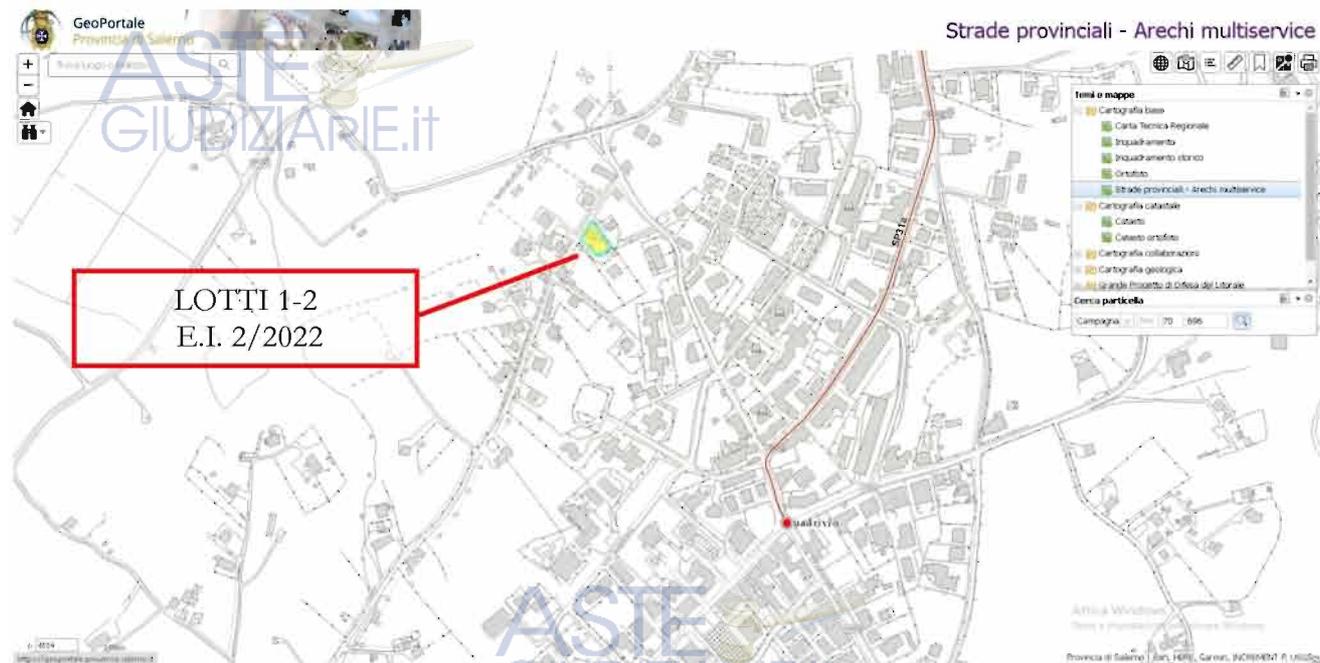
- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, **Sub 5**, Categoria C/2, Classe 8, Rendita 173,53 €.*

**NOTE CTU su Configurazione Lotti:**

- Il sottoscritto CTU ha proceduto alla **configurazione di due lotti distinti**, non rivestendo stretto carattere di pertinenzialità il deposito rispetto all'appartamento, al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita che potrebbero innescarsi sulla base dello stato di differente possesso materiale del deposito rispetto all'appartamento, e considerando poi anche le condizioni di accessibilità a variarsi per evitare effetti di promiscuità;
- I dati catastali dei lotti coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul Lotti non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 2/2022;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 696 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa;
- L'elaborato planimetrico della Particella 696 è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini. Tale elaborato contiene anche come indicato Sub.1 il corpo scala che deve rimanere comune anche per l'accesso al sottotetto di copertura a falda unica inclinata;
- La **planimetria catastale dell'appartamento lotto 1** al piano secondo presenta delle difformità con stato attuale dei luoghi per quel che attiene le pareti interne di divisione: in particolare è stato demolito un w.c. tra la cucina ed il salone per creare un ambiente unico adibito a sala da pranzo. Occorrerebbe svincolare gli interni dell'appartamento dal corpo scala comune attraverso il quale si accede al sottotetto;
- La **planimetria catastale del deposito/cantina lotto 2** al piano seminterrato presenta difformità con stato attuale dei luoghi con riferimento alle dimensioni. Infatti, parte della superficie indicata in catasto risulta inesistente in quanto colmata da terrapieno, mentre la restante parte risulta accessibile attraverso il Sub.8 di titolarità di soggetto Terzo (Locale commerciale "Caseificio"); accesso che bisognerebbe rendere indipendente trasformando l'attuale finestra in vano porta.

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEI LOTTI 1 e 2:**

I cespiti di cui ai Lotti 1–2 della presente E.I.2/2022 sono ubicati in via Piantito, del Comune di Campagna, e dunque in zona semi-centrale della frazione Quadriodio a prevalente destinazione residenziale. Le unità immobiliari di appartamento (Lotto 1) e deposito (Lotto 2), sono raggiungibili a partire dall'uscita autostradale A3-SA RC di Campagna, percorrendo via Verticelli, via Galdo (SP38), via Maria Montessori, fino ad imboccare via Piantito. La suddetta area è discretamente collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti dista circa 3,9 km dall'uscita autostradale E45 - Campagna, circa 6,4 km dalla stazione ferroviaria di Eboli, circa 40,2 km dal centro del comune di Salerno.



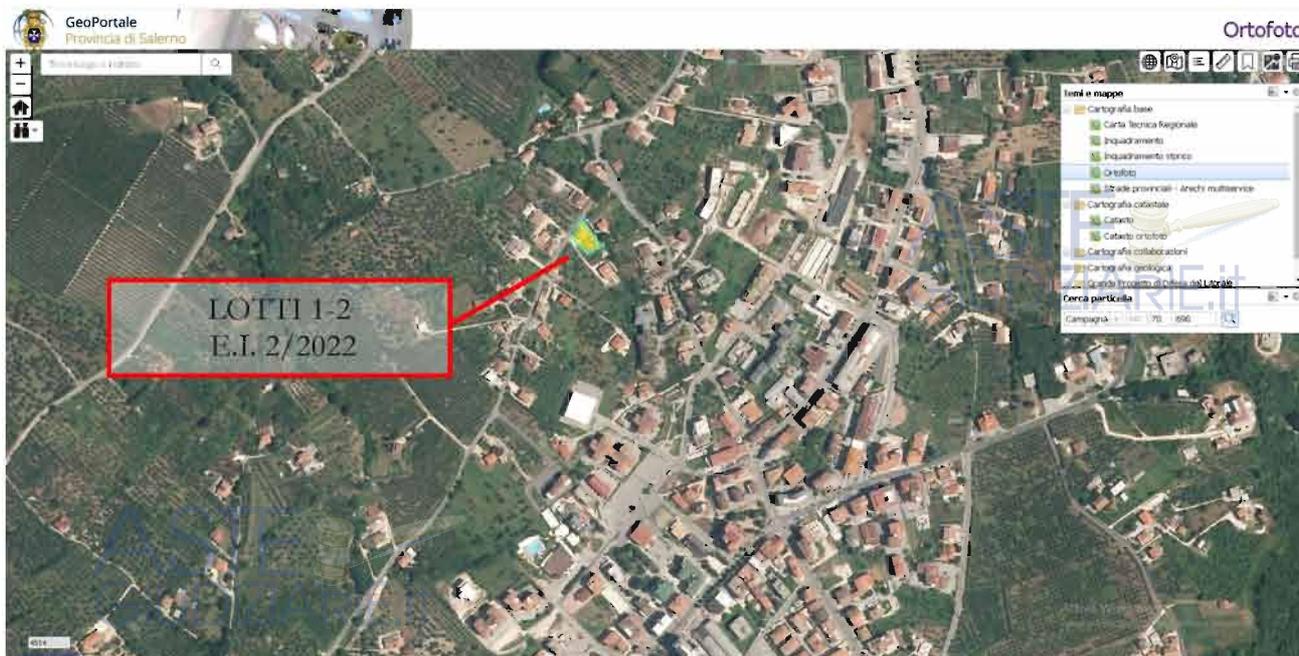
**Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI nell'ambito del centro urbano di Quadriodio di Campagna (stradario)** (Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)



***Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI (ortofoto)***

*(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)*



***Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTI***

*(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)*





**Stralcio Catastale con indicazione LOTTI**  
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



**Stralcio Catastale con indicazione LOTTI- DETTAGLIO su part. 696 che include al suo interno anche altre unità immobiliare non esegutate.**

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)





**Fabbricato di Ricaduta dell'Appartamento Sub.4- LOTTO UNO: prospetto principale con balconata di affaccio su via Piantito**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte  
via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) - p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)



**Fabbricato di Ricaduta Locale Deposito Sub.5 - LOTTO DUE: in dettaglio vista dell'affaccio da trasformare in vano porta per rendere l'unità immobiliare Sub.5 eseguita indipendente dal Sub.8 non eseguita che la interclude.**

**DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 1 e 2:**

Il **Lotto Uno** in oggetto è costituito da un **appartamento** per civile abitazione, ubicato al piano secondo, ed il **Lotto 2** da un **locale deposito**, ubicato al piano seminterrato, di un fabbricato ultimato in data antecedente il 1967 ed ubicato alla Via Piantito N.63 del Comune di Campagna (SA). L'edificio è dotato di area pertinenziale condominiale esterna, scoperta, interclusa, per la maggior parte pavimentata, solo in minima parte cementata e adibita a verdi aiuole lungo le aree marginali. A detta area si accede dalla *via Piantito*, tramite stradina dissestata oltre che priva di cancello. Il fabbricato, di forma quadrata in pianta, è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano secondo (esecutato con riferimento al Sub.4), cui si accede dal portone condominiale comune diviso centralmente dal vano scala (a due rampe con pianerottolo intermedio per ciascun livello del fabbricato). Il piano seminterrato è adibito a depositi/cantine, mentre al piano rialzato ed al piano secondo insistono tre appartamenti (due appartamenti per ogni piano). Strutturalmente l'intero fabbricato fu realizzato con struttura in muratura, e risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Si rimanda all'elaborato *Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica* per maggiori informazioni e dettagli.

**CONSISTENZA METRICA LOTTO 1 (Sub.4):**

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti il Lotto 1 sono di seguito riepilogate:

<b>CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNICO</b>				
<b>Descrizione</b>		<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<i>Appartamento Piano Secondo Sub.4</i>	<i>Cucina</i>	<i>14.00</i>	<i>1</i>	<i>14.00</i>
	<i>Sala pranzo/Salone</i>	<i>24.80</i>	<i>1</i>	<i>24.80</i>
	<i>Corridoio/Disimpegno</i>	<i>7.40</i>	<i>1</i>	<i>7.40</i>
	<i>W.c.</i>	<i>7.40</i>	<i>1</i>	<i>7.40</i>
	<i>Camera 1</i>	<i>12.05</i>	<i>1</i>	<i>12,05</i>
	<i>Camera 2</i>	<i>14.75</i>	<i>1</i>	<i>14.75</i>
	<i>Balcone</i>	<i>10.75</i>	<i>0.4</i>	<i>4.30</i>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE APPARTAMENTO - SUB.4</b>				<b>84.70</b>

**CONFINI LOTTO UNO:**

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

**APPARTAMENTO PARTICELLA 696 E SUB 4:**

- a **Nord-Est**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna con corte comune della particella 696;
- a **Nord-Ovest**, sul prospetto principale risulta confinante per il tramite di affaccio balconato e tompagnatura esterna con corte comune (via Piantito);

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) - p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

- a **Sud-Est**, sul prospetto retrostante risulta confinante per il tramite di affaccio finestrato e tompagnatura esterna con il sottostante Sub.8 (Caseificio) sempre della particella 696, non eseguita;
- a **Sud-Ovest**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna con corte comune della particella 696;

### **CONSISTENZA METRICA LOTTO DUE (Sub.5):**

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti al Lotto Due sono di seguito riepilogate:

<i>CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO DUE</i>				
<i>Descrizione</i>		<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
<i>Locale Deposito Sub.5</i>	<i>Deposito</i>	<i>19.80</i>	<i>0.6</i>	<i>11.88</i>
<b><i>SUPERFICIE TOTALE LOTTO DUE</i></b>				<b><i>11.90</i></b>

### **CONFINI LOTTO DUE:**

#### **LOCALE DEPOSITO/CANTINA PARTICELLA 696 E SUB 5:**

- a **Nord-Est**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna con corte comune della particella 696;
- a **Nord-Ovest**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna con corte comune (via Piantito)
- a **Sud-Est**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna e varco di ingresso, con il Sub.8 (Caseificio) della particella 696 non eseguito. Tale varco di ingresso per eliminare effetti di interclusione andrà traslato, se del caso, in corrispondenza del punto luce già esistente
- a **Sud-Ovest**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna cieca, con Sub.7 della particella 696 non eseguito;

**NOTA: I Confini dei Lotti 1-2 sono nettamente distinguibili e individuabili, a patto di escludere il vano scala comune dal Sub.4 Lotto 1 e delocalizzare l'ingresso del Sub.5 Lotto 2.** Con particolare riferimento al Sub 4 (appartamento - Lotto 1) risulta infatti indispensabile riconfigurare l'ingresso principale nonché regolamentare l'accesso al vano sottotetto a partire dagli spazi ad uso comune del Sub 1 (scale condominiali), lavorazioni ed oneri a carico dell'Acquirente in maniera da far risultare nettamente distinguibili ed individuabili i confini e la separazione dal Sub 4 eseguito rispetto al vano sottotetto non eseguito. Inoltre, facendo riferimento al Sub 5 (locale deposito/cantina - Lotto 2) risulta presente attualmente una porta di intercomunicazione con altra unità immobiliare non eseguita censita al Sub 8 e, pertanto, per tale vano va materializzato a carico dall'Acquirente il diaframma di separazione in maniera da far risultare nettamente distinguibili ed individuabili i confini e la separazione dal Sub 8 non eseguito. Ancora va realizzato l'accesso indipendente del Lotto 2 Sub.5 direttamente dalla corte comune del Sub 1.

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) - p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

**STATO DI OCCUPAZIONE LOTTI:**

Come confermato dalla sig.ra **OMISSIS**, in sede di sopralluogo del 14.10.2022, l'appartamento Lotto 1 (Sub.4) risulta fruito dai Sig.ri **OMISSIS** ed **OMISSIS** (genitori della debitrice): risultano assente qualsiasi vincolo contrattuale (*contratto di locazione, comodato d'uso, etc.*). Mentre, il locale deposito Lotto 2 (Sub.5) come confermato sempre dalla sig.ra **OMISSIS**, è collegato al Sub 8 per il tramite di una porta di intercomunicazione, e risulta utilizzato come deposito dall'attività commerciale di caseificio (Sub.8), attività gestita dal fratello della debitrice che lo utilizza in assenza di qualsiasi vincolo contrattuale (*contratto di locazione, comodato d'uso, etc.*).

**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' E VINCOLI:**

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTI 1-2 (N.C.E.U. del Comune di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 4 e 5)** sono pervenuti alla debitrice Sig.ra **OMISSIS** in virtù del seguente titolo di proprietà:

**All. 3a) Atto di Donazione del 28.04.2015 a firma del notaio Angela Gammaldi Repertorio 50.428 Raccolta 10.350**, trascritto il 27.05.2015 ai n.ri R.G.18102-18103 e R.P.14711-14712, mediante il quale il Sig. **OMISSIS** donava alla figlia **Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS (OMISSIS)** il **OMISSIS** la piena proprietà delle sopra descritte unità immobiliari dei Lotti 1 e 2.

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali e non** si riporta quanto segue:

1. al suddetto coniuge Sig. **OMISSIS** dette unità immobiliari del LOTTO 1 e 2 erano pervenute tramite successione di morte del padre OMISSIS apertasi in data [redacted] previa rinuncia all'eredità della madre **OMISSIS**, con atto per Notaio Angella Gammaldi del 29.10.2013 Repertorio N.49.644. La relativa dichiarazione di successione veniva presentata all'Ufficio del Registro di Eboli in data 11.12.2013 N.1254, Volume 9990 e trascritta a Salerno il 13.03.2014 al N.7664. Ancora tali beni venivano attribuiti in proprietà esclusiva con atto di divisione per Notaio Angela Gammaldi in data 30.12.2013 Repertorio N.49.763, registrato ad Eboli il 28.01.2016 al n.575 e trascritto a Salerno il 29.01.2014 al N.2728. In seguito a detto atto veniva trascritta l'accettazione tacita dell'eredità dal suddetto de cuius in data 29.01.2014 al n.2727;
2. al de cuius Sig. **OMISSIS** tali beni erano pervenuti dalla successione del padre **OMISSIS** apertasi in [redacted]; cessione di quote e successiva assegnazione della originaria Particella 96, con atto per Notaio Rosapepe del 07.11.1956, registrato ad Eboli il 16 e 23 novembre, ai numeri 895 e 940, trascritti a Salerno il 15.11.1986 ai numeri particolari 18127 e 18132.

**NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':**

- ✓ Da confronti incrociati tra Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna incongruenza, mentre si è già ampiamente argomentato sulle criticità in relazione all'accessibilità delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato di ricaduta dei Lotti 1 e 2.
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 06.04.2022, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3c (cfr. Volume Allegati).

**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.”*

I cespiti eseguiti di cui ai LOTTI 1-2 risultano pignorati nella loro interezza e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva, a capo la debitrice eseguita Sig.ra OMISSIS, per altro ricevuti quali beni personali per donazione paterna con rinuncia ad opposizione da parte della genitrice madre e degli altri figli.

Pertanto il pignoramento aggredisce l'intero, per cui non si pone il problema di una loro divisione.

**Quesito 7:**

*“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”*

Per quanto attiene alla situazione di possesso, come confermato dalla sig.ra OMISSIS, in sede di sopralluogo del 14.10.2022, l'appartamento per civile abitazione (Lotto Uno-Sub 4) risulta fruito dai Sig.ri OMISSIS ed OMISSIS (genitori della debitrice), risultando assente qualsiasi vincolo contrattuale (contratto di locazione, comodato d'uso, etc.).

Invece, il locale deposito (Lotto Due - Sub 5), collegato al Sub 8 per il tramite di una porta di intercomunicazione, risulta utilizzato come deposito dall'attività commerciale di caseificio,

**attività gestita dal fratello della debitrice che lo utilizza in assenza di qualsiasi vincolo contrattuale** (contratto di locazione, comodato d'uso, etc.).

In ogni caso *su entrambi i Lotti non insistono contratti di locazione opponibili all'Acquirente e alla procedura, e gli stessi sono da ritenersi liberi ai fini della presente E.I.2/2022.*

Con riferimento agli aspetti di asservimento di fatto si è già ripetutamente evidenziata la necessità di rendere indipendente l'appartamento Lotto 1 Sub.4 dalla scala comune di accesso al sottotetto e di rendere indipendente il Sub.5 Lotto2 dall'asservimento al Sub.8 (non eseguito).

**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.”**

**LOTTO 1:**

In relazione al carattere del cespite eseguito di cui ai **LOTTO UNO** e considerata l'ubicazione in zona periferica del Comune di Campagna, dai riscontri avuti mediante la consultazione dei dati dell'Osservatorio O.M.I., del Borsino Immobiliare nonché del Listino delle Quotazioni Immobiliari (cfr. All.ti 9a, 9b1 e 9c), si possono congruamente attribuire alle tipologie di immobili i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE:**

$$V_{\text{unitario medio di locazione (ABITAZIONE)}} = \frac{(2,10 + 2,90) / 2 + 1,72 + 3,50}{3} \sim 2,57 \text{ €/mq X mese}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale commerciale, ottenuta dall'omogeneizzazione anche delle pertinenze (depositi al piano terra, deposito nel sottotetto e balconi):

<b>CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNO</b>				
Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	
Appartamento Piano Secondo Sub.4	Cucina	14.00	1	14.00
	Sala pranzo/Salone	24.80	1	24.80
	Corridoio/Disimpegno	7.40	1	7.40
	W.c.	7.40	1	7.40
	Camera 1	12.05	1	12,05
	Camera 2	14.75	1	14.75
	Balcone	10.75	0.4	4.30
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE APPARTAMENTO - SUB.4</b>			<b>84.70</b>	

Si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO UNO eseguito.**

❖ **Canone Locativo (LOTTO UNO) = 2,57 (€/mese) / mq x 84,70 mq = 217,96~220,00 €/mese;**

Tale canone di locazione mensile potrebbe, secondo facoltà della custodia giudiziale essere adoperato anche come indennità di occupazione sul Lotto 1 Sub.4 se ne ricorressero i presupposti.

## **LOTTO 2:**

In relazione al carattere del cespite esecutato di cui al **LOTTO DUE** e considerata l'ubicazione in zona periferica del Comune di Campagna, dai riscontri avuti mediante la consultazione dei dati dell'Osservatorio O.M.I., del Borsino Immobiliare nonché del Listino delle Quotazioni Immobiliari (cfr. All.ti 9a, 9b1 e 9c), si possono congruamente attribuire alle tipologie di immobili i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (Locale Deposito)}} = \frac{2,10 + 1,08 + 2,00}{3} : \sim 1,72\text{€/mq X mese}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale commerciale, ottenuta dall'omogeneizzazione anche delle pertinenze (depositi al piano terra, deposito nel sottotetto e balconi):

<b>CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO DUE</b>				
Descrizione		Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Locale Deposito Sub.5	Deposito	19.80	0.6	11.88
<b>SUPERFICIE TOTALE LOTTO DUE</b>				<b>11.90</b>

Si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO DUE esecutato**.

- ❖ **Canone Locativo (LOTTO DUE) = 1,72 (€/mese) / mq x 11,90 mq = 20,47~20,00 €/mese;**

Tale canone di locazione mensile potrebbe, secondo facoltà della custodia giudiziale essere adoperato anche come indennità di occupazione sul Lotto 2 Sub.5 se ne ricorressero i presupposti.

### **Quesito 9:**

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

Dall'Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 2019 Numero 41 Parte II Serie A, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Campagna (SA) in data 10.11.2022, risulta che la Sig.ra OMISSIS, nata ad OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, è coniugata dal [REDACTED] con il Sig. OMISSIS, nato ad OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, in regime patrimoniale di separazione dei beni (All.4a). Dal Certificato di Stato di Famiglia,

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) - p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

rilasciato dal Sindaco del Comune di Segrate in data 25.09.2022, risulta che la **Sig.ra OMISSIS è residente in via OMISSIS del Comune di OMISSIS (OMISSIS) - (All.4b).**

In ogni modo essendo i Lotti 1-2 pervenuti alla debitrice per donazione paterna come beni personali, non si pongono aspetti divisionali connessi allo stato civile ed al regime patrimoniale.

*Per ulteriori dettagli inerenti al regime patrimoniale dei debitori eseguiti si rimanda direttamente agli Allegati 4 del Volume Allegati.*

**Quesito 10:**

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

**LOTTE 1-2**

Anche se l’unità immobiliare è ubicata all’interno di un unico fabbricato plurifamiliare (Particella 696), con annessi beni comuni, **non risulta istituito per l’intero manufatto part.696 di via Piantito 63 alcun regime condominiale, con amministrazione condominiale esterna.** Di fatto il fabbricato Particella 696 include al suo interno altre unità immobiliari differenti da quelle eseguite con aree comuni di accesso (androne e vano scala) dalla via Piantito, ma le parti comuni vengono gestite in economia tra i condomini senza il ricorso alla gestione amministrativa esterna.

*Relativamente ai vincoli di asservimento di accessibilità, si è già ampiamente dibattuto ai quesiti precedenti cui si rimanda.*

**Quesito 11:**

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

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure.it, si evince che **non è presente sul cespite alcun’altra procedura esecutiva né altro pignoramento**

**diverso dalla presente E.I.2/2022.** Risultano quindi gravare sui **LOTTI 1 e 2** le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito, **in ordine cronologico crescente**, unitamente agli estremi del **pignoramento poggiate sul vincolo ipotecario** (cif.to: All.ti 6):

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 16.05.2018** ai numeri R.G.19450 R.P. 2248, a favore di **OMISSIS** contro l'esecutata **OMISSIS in qualità di terzo datore di ipoteca** a garanzia di un mutuo di €78.000,00 concesso dalla **OMISSIS**, alla società **OMISSIS**, in qualità di debitore npon datore di ipoteca, il tutto stipulato con atto del notaio Angela Gammaldi in data 10.05.2018 Rep. 51909 Rac. 11338;
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale trascritta a Salerno in data 22.01.2021** ai numeri 2243/1828, a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** (genitori della debitrice) e contro la **debitrice OMISSIS** avente ad oggetto la revoca della donazione genitoriale con atto del notaio Angela Gammaldi in data 28.04.2015 Rep. 50428;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 28.12.2021** numeri 53823/42665, contro la **debitrice OMISSIS** ed a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) sul Lotto Unico esecutato identificato in N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 4-5.

Relativamente al **calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** sopra riportate si procede come segue:

#### **QUADRO GENERALE COSTI PER LE 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 inguntivo)	€ 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 DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:**

Da Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 2/2022, sono quantificati nel prospetto di seguito riportato.

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	<b>€ 294,00</b>
Domanda Giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	<b>€ 294,00</b>
Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 35,00	<b>€ 35,00</b>

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

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

Costi delle relative cancellazioni: **€ 623,00.**

Importo esiguo rispetto alle oscillazioni di stima che il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque prudenzialmente di detrarre dal valore dei Lotti 1 e 2, in quanto lo stesso potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente.

#### **NOTE C.T.U. SULLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà nonché Certificazione Notarile per notaio Dott. Massimo Esposito, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna altra sostanziale incongruenza**, ferme restando le discrasie catastali e gli aspetti di accessibilità già evidenziati ai quesiti iniziali).

*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 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.”**

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale SISTER, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in *Allegati N. 5- DATI CATASTALI (visure catastali per immobili, e Planimetrie catastali del Lotto Unico)* qui ripetuti per comodità di lettura:

#### **VISURE CATASTALI:**

- **All.5a1) Visura Storica per Immobile (Appartamento Lotto 1):** N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 4, Categoria A/2 (Unità Immobiliare), Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale 621,04 € (UNITA' IMMOBILIARE VIA PIANTITO N.63);
- **All.5a2) Visura Storica per Immobile (Locale Deposito Lotto 2):** N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 5, Categoria C/2 (Locale Deposito/Cantina), Classe 8, Consistenza 19,80 mq, Rendita Catastale 173,53 € (UNITA' IMMOBILIARE VIA PIANTITO N.63);
- **All.5b1) Planimetria catastale (Appartamento Lotto 1):** N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 4, Categoria A/2 (Unità Immobiliare), Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale 621,04 € (UNITA' IMMOBILIARE VIA PIANTITO N.63);

- **All.5b2) Planimetria Catastale (Locale Deposito Lotto 2)**: N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 5, Categoria C/2 (Locale Deposito/Cantina), Classe 8, Consistenza 19,80 mq, Rendita Catastale 173,53 € (UNITA' IMMOBILIARE VIA PIANTITO N.63);
- **All.5c) Mappa Wegis (LOTTI 1-2)**: N.C.E.U. del Comune di Campagna, Foglio 70, Particelle 696;
- **All.5d1) Elaborato Planimetrico (LOTTI 1-2)**: N.C.E.U. del Comune di Campagna, Foglio 70, Particelle 696;
- **All.5d2) Elenco Immobili (LOTTI 1-2)**: N.C.E.U. del Comune di Campagna, Foglio 70, Particelle 696;

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma SISTER con particolare riferimento alla *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori.

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

#### ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco sintetico delle formalità** per immobile app. Sub.4;
- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 16.05.2018** ai numeri R.G.19450 R.P. 2248, a favore di **OMISSIS** contro l'esecutata **OMISSIS in qualità di terzo datore di ipoteca** a garanzia di un mutuo di €78.000,00 concesso dalla **OMISSIS**, alla società **OMISSIS**, in qualità di debitore non datore di ipoteca, il tutto stipulato con atto del notaio Angela Gammaldi in data 10.05.2018 Rep. 51909 Rac. 11338;
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale trascritta a Salerno in data 22.01.2021** ai numeri 2243/1828, a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** (genitori della debitrice) e contro la **debitrice OMISSIS** avente ad oggetto la revoca della donazione genitoriale con atto del notaio Angela Gammaldi in data 28.04.2015 Rep. 50428;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 28.12.2021** numeri 53823/42665, contro la **debitrice OMISSIS** ed a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) sul Lotto Unico esecutato identificato in N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 4-5.

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze sostanziali**, salvo quanto già specificato nelle note catastali al precedente *Quesito 4*.

**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 nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

Il fabbricato entro cui ricadono i Lotti 1-2 oggetto della presente E.I.2/2022 **è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967** (precisato anche nell'atto di compravendita per Notaio Angela Gammaldi del 28.04.2015). A seguito degli **eventi sismici del 1980**, il suddetto fabbricato è stato **inserito in un piano di recupero e con previsione di ristrutturazione con Decreto Sindacale Numero 2788 Prot. 18136 del 07.09.2012**, emesso ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche, **decreto senza copertura finanziaria per cui i lavori non sono stati iniziati**.

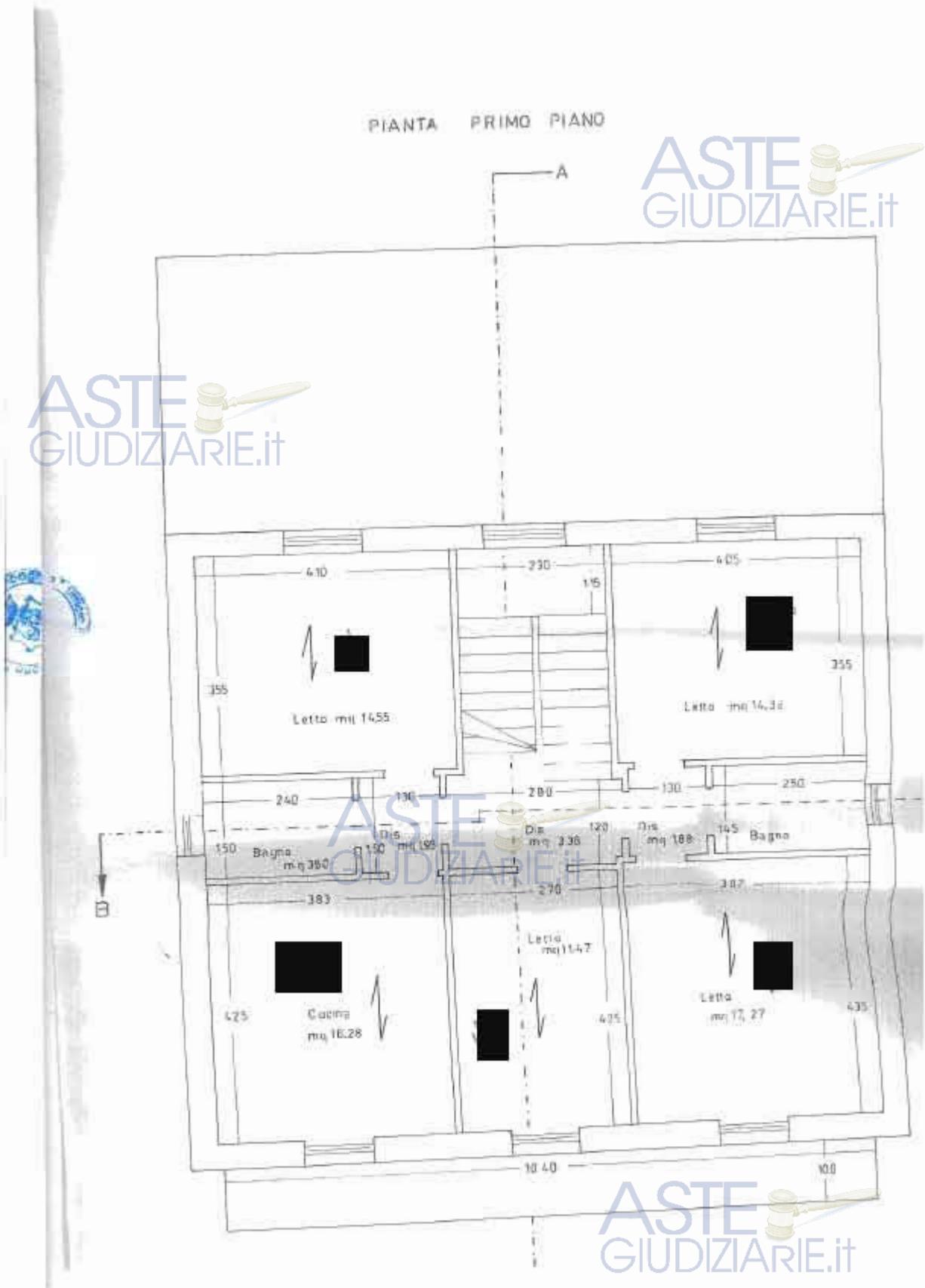
In ogni modo lo stato di fatto presentato nell'ambito del piano di recupero con riferimento **all'appartamento Lotto 1 Sub.4** piano secondo ricalca un assetto simile alla planimetria catastale ed allo stato effettivo dei luoghi, come traspare dal seguente grafico:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)



*Grafico stato di fatto piano secondo le cui modalità di accesso dalla scala sono rimaste invariate con promiscuità e necessità di rendere indipendente l'appartamento dall'accesso al sottotetto*

ASTE GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piromonte

via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 328 6587454 - e-mail: [v.piromonte@osticoe.it](mailto:v.piromonte@osticoe.it) - p.e.c.: [vito.piromonte@ordingsa.it](mailto:vito.piromonte@ordingsa.it)

Invece, lo stato di fatto presentato nell'ambito del piano di recupero con riferimento al piano seminterrato dove è ubicato il **Locale Deposito Sub.5 Lotto 2**, presenta un assetto degli accessi non congruente con l'elaborato planimetrico e nemmeno con l'ispezione diretta dei luoghi che vedrebbe una porzione della consistenza del Sub.5 accessibile dal Sub.8 e la restante inesistente in quanto colmata da terrapieno. Tutto ciò non coincide con il grafico dello stato di fatto allegato al piano di recupero simile alla planimetria catastale e differente dallo stato effettivo dei luoghi che vede una minor consistenza effettiva rispetto a quella catastale e quella rappresentata nello stato di fatto, come traspare dal seguente grafico:

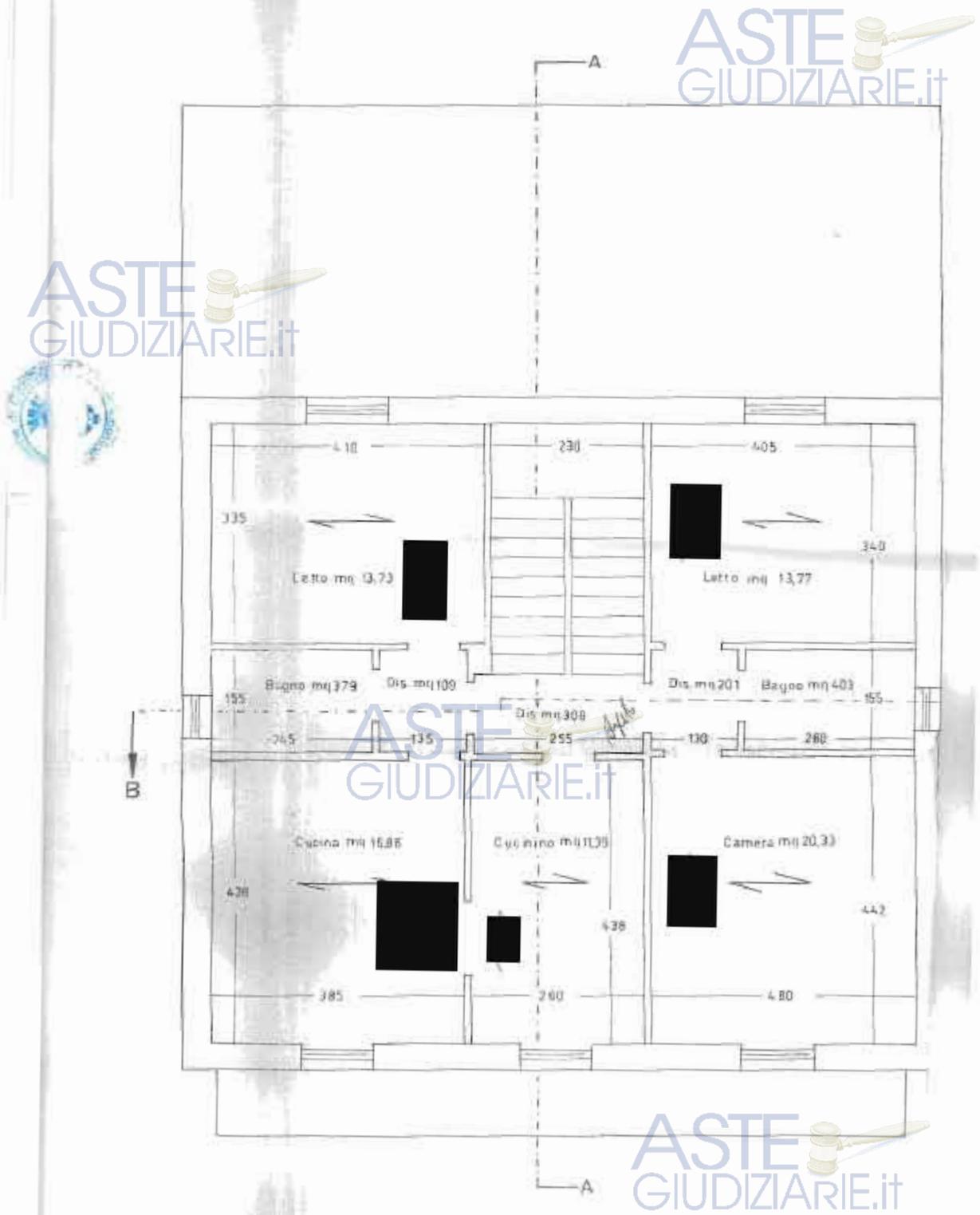


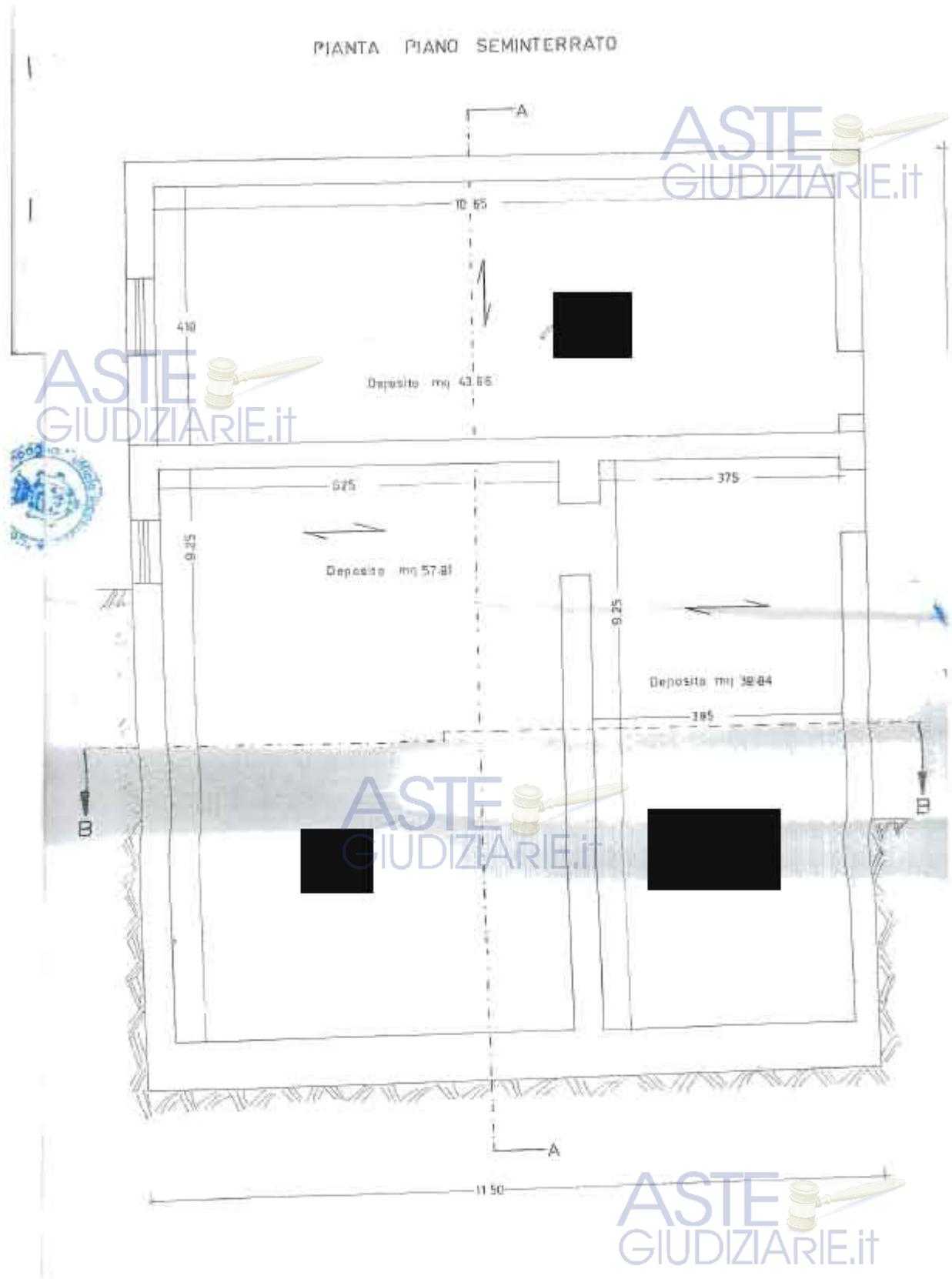
dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

Pag. 26 a 46

PIANTA SECONDO PIANO





*Grafico assentito dello stato di fatto del deposito di forme dalla realtà per una effettiva minor consistenza reale ed un diverso posizionamento dell'accesso*

ASTE GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piromonte

via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 328 6587454 - e-mail: [v.piromonte@ordingia.it](mailto:v.piromonte@ordingia.it) - p.e.c.: [vito.piromonte@ordingia.it](mailto:vito.piromonte@ordingia.it)

Per completezza di informazione si evidenzia come sia stata istruita ipotesi progettuale poi non perseguita di ristrutturazione fabbricato ed annessi con delocalizzazione scala in posizione periferica (*Cif.to. grafici di previsione Prot. 15221 del 17.11.2010 approvati dalla commissione edilizia con verbale 901 del 16.01.2010*).

Invece, con riferimento al caseificio ubicato al piano seminterrato Sub.8 (NON ESECUTATO) è stata presentata una *SCIA Prot. 4189 del 19.02.2020* con distribuzione interna finalizzata alla funzionalizzazione del livello terraneo ivi compreso il Sub.5 Lotto2 (ESECUTATO) all'attività commerciale casearia, corredata anche di segnalazione certificata di agibilità.

Tali pratiche edilizie sono state istruite da soggetto Terzo OMISSIS e tuttavia includono anche il Sub.5 nella titolarità della debitrice **OMISSIS**.

Fermo restando ogni parere degli uffici tecnici preposti per competenza il sottoscritto C.T.U. a fini puramente estimativi ravvede i presupposti di praticare detrazioni nella formazione dei prezzi base di vendita dei due Lotti legate principalmente agli interventi migliorativi di aspetti di accessibilità e di svincolo dalla scala comune nel caso del Lotto 1, e dall'asservimento, per l'accesso, al Sub.8 (non eseguito) nel caso del Lotto 2.

*Per ulteriori dettagli sui titoli edilizi si rimanda direttamente agli Allegati 7 del Volume Allegati.*

#### **Quesito 14:**

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

#### **DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:**

#### **LOTTO 1:**

Entrando nel merito della stima del LOTTO 1 App. Sub.4 eseguito, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite, valutata la consistenze superficiale, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, considerate la posizioni, ed esaminati con accuratezza gli stati dei luoghi e

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

considerata d'altra parte **la perifericità della frazione Quadrivio del Comune di Campagna**, sono stati, nella fattispecie, adottati sia dei **procedimenti di stima con metodo sintetico comparativo diretto** (consultazione delle agenzie immobiliari della zona) che un **procedimento di stima per fonti indirette** (consultazione della banche dati).



### **PORZIONE DI FABBRICATO**

(FOGLIO 70 – PARTICELLA 696 – SUB 4)

### **PROCEDIMENTO DI STIMA CON METODO SINTETICO DIRETTO:**

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare una ricognizione presso le **Agenzie Immobiliari del Circondario**, sottoponendo all'attenzione di ciascuna agenzia consultata le foto dell'immobile, la planimetria dello stato dei luoghi nonché le principali caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Si riportano di seguito i risultati della ricognizione presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i principali annunci sul web:

#### 1. [REDACTED]: VALORI UNITARI

Lotto 1: (125.000 € / 77 mq) = 1623,40 €/mq x 96,60 mq ► **156.820,00 €**



#### **Trilocale via Piantito 22, Campagna**

€ 125.000 3 locali 77 m² superficie 1 bagno 2 piano

Appartamento composto da ingresso/soggiorno/cucina, ripostiglio con attacchi per lavatrice e piccolo lavandino, 2 camere da letto, bagno, 2 balconi, infissi doppio vetro PVC, tapparelle elettriche, zanzariere, climatizzatore, possibilità di parziale arredamento con cucina fatta su misura, posto auto con cancello elettrico, garage 20mq.



#### 2. [REDACTED]: VALORI UNITARI

Lotto 1: (103.000 € / 100 mq) = 1.030,00 €/mq x 96,60 mq ► **99.500,00 €**



#### **Appartamento via Felice Ruggiero, Quadrivio, Campagna**

€ 103.000 5+ locali 100 m² superficie 2 bagni 4 piano

#### **Appartamento in vendita in via Felice Ruggiero**

Disponiamo in vendita, a Quadrivio, in zona centrale di un appartamento al IV piano con ascensore in un ottimo stabile. La soluzione ha un ampio salone all'ingresso con camino,...



#### 3. [REDACTED]: VALORI UNITARI

Lotto 1: (169.900 € / 128 mq) = 1327,34 €/mq x 96,60 mq ► **128.220,00 €**



dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ording.sa.it](mailto:vito.piemonte@ording.sa.it)



### Appartamento via Nelson Mandela 1, Quadrivio, Campagna

€ 169.900  5+ locali  128 m² superficie  2 bagni  3 piano

Appartamento in parco con cancello automatico e giardino, due posti auto nel parco + box interrato di 26 metri quadri collegato con ascensore e sottotetto comune. Tre camere + ampio salone, cucina abitabile, 2 bagni e ripostiglio. Veduta sugli Alburni. Infissi in legno con doppia camera di vetro + doppi infissi esterni e zanzariere. Impianti di climatizzazione in tutte le...



Una volta individuati i valori di mercato per le diverse agenzie immobiliari, effettuando una media dei quattro valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Agenzie Immobiliari)** per il Lotto Uno che risulta essere pari a:

$$V_{\text{Agenzie Immobiliari (Lotto Uno)}} = \frac{156.820,00 + 99.500,00 + 128.220,00}{3} \cong \mathbf{128.180,00 \text{ €}}$$

### **VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA PER FONTI INDIRETTE:**

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati (OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione).

### **CONSULTAZIONI BANCHE DATI (OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro):**

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori "massimi" desumibili dai dati dell'"Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) dove la 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, dalla rivista "Borsino Immobiliare" nonché dalla rivista "Quotazione Metro Quadro", e ciò tenendo conto delle ottime condizione di conservazione e manutenzione dell'appartamento nonché del pregio delle finiture interne dell'appartamento.



dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) - p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO  
Comune: CAMPAGNA  
Fascia/zona: Suburbana/QUADRIVIO-GALOO-FOLCATA  
Codice di zona: E2  
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	850	1200	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2	2,7	L
Box	NORMALE	530	690	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1300	L	3,9	5,3	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I.)**:

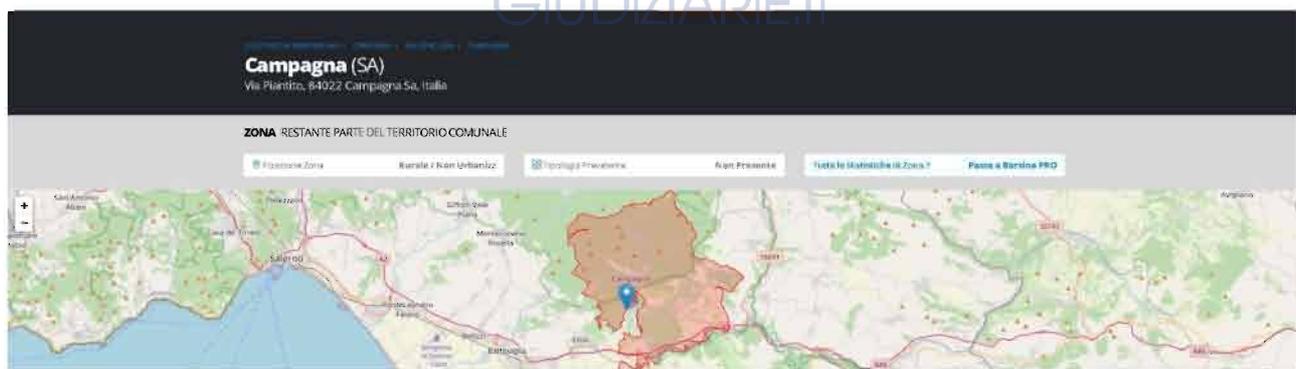
$$V_{O.M.I.(LOTTO\ 1)} = \frac{850 + 1200}{2} = 1025,00 \text{ €/m}^2$$

Borsino Immobiliare

**Campagna (SA)**

Via Dony Rocco, 84022 Campagna Sa, Italia

ZONA CENTRO URBANO; P.ZZA MUNICIPIO L.GO MERIANI VIE UMBERTO I GIUDECCA S. BARTOLOMEO



**Abitazioni** in stabili di 1° fascia  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>666</b>	Valore medio Euro <b>752</b>	Valore massimo Euro <b>838</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



dott. ing. Vito Piemonte  
via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) - p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 1)} = 752,00\ €/m^2$$

Listino Quotazioni Metro Quadro



**Campagna - Semicentrale - QUADRIVIO, VIE PIANTITO,  
GALDO, S.P. EBOLI-CONTURSI, VIE LIMITROFI E TRAVERSE ,  
CAMPAGNA**

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	1000	3,5
2022	Abitazioni tipo economico	700	3
2022	Abitazioni Signorili	1200	4
2022	Ville e Villini	1300	5
2022	Box	500	2,5
2022	Magazzini Depositi	650	2
2022	Negozi	1300	4,5
2022	Uffici		4,5
2022	Laboratori		
2022	Capannoni industriali		

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{quotazioni\ metro\ quadro\ (LOTTO\ 1)} = 1000,00\ €/m^2$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei tre valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m<sup>2</sup> per il Lotto1, che risulta essere pari a:

$$V_{banche\ dati\ (LOTTO\ 1)} = \frac{1025,00 + 752,00 + 1000,00}{3} = 925,70\ €/m^2$$

Considerata la Superficie Commerciale Equivalente, precedentemente determinate per il Lotto 1 in misura pari a:

<b>CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNICO</b>				
<b>Descrizione</b>		<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Appartamento Piano Secondo Sub.4	Cucina	14.00	1	14.00
	Sala pranzo/Salone	24.80	1	24.80
	Corridoio/Disimpegno	7.40	1	7.40
	W.c.	7.40	1	7.40
	Camera 1	12.05	1	12,05
	Camera 2	14.75	1	14.75
	Balcone	10.75	0.4	4.30
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE APPARTAMENTO - SUB.4</b>				<b>84.70</b>

È possibile determinare il **Valore di Mercato del LOTTO UNO** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo:

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (LOTTO 1)}} = 925,70 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 84,70 \text{ m}^2 = 78.406,79 \text{ €} \sim \mathbf{78.400,00 \text{ €}}$$

### **CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTO UNO**

Individuati i valori di mercato secondo il metodo diretto (banche dati e agenzie immobiliari), il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una media aritmetica dei due risultati ottenuti:

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (Lotto 1)}} = \frac{128.180,00 + 78.400,00}{2} \sim \mathbf{103.000,00 \text{ €/m}^2}$$

Venendo dunque alla formazione del Valore a Base d'Asta, tenendo conto degli oneri di:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli oltre ad altri oneri formali (circa 1000 € in cifra tonda);
- Interventi per rendere indipendente l'appartamento Sub.4 Lotto 1 al piano secondo dalla scala comune di accesso al sottotetto, il tutto riallineando anche la rappresentazione planimetrica catastale e con C.I.L.A. asseverativa (circa 10.000 € di lavori oltre 2.000 € di pratiche edilizio catastale);
- Interventi di recupero dei fenomeni di degrado interni all'appartamento Lotto 1 (con abbattimento di circa il 5% pari ad ulteriori 5.000€),

si perviene al seguente:

$$V_{\text{BASE D'ASTA (LOTTO UNO)}} = \text{€}103.000 - \text{€}1.000 - \text{€}10.000 - \text{€}2.000 - \text{€}5.000 = \mathbf{\text{€}85.000,00}$$

Resta dunque confermato il:

**VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNO): 85.000,00 €**

(ottantacinquemila/00 €)

## LOTTO 2:

Entrando nel merito della **stima del LOTTO 2 eseguito**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite, valutata la consistenze superficiale, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, considerate la posizioni, ed esaminati con accuratezza gli stati dei luoghi e considerata d'altra parte **la perifericità della frazione Quadrivio del Comune di Campagna**, è stato, nella fattispecie, adottato un **procedimento di stima per fonti indirette** (consultazione della banche dati).

### PORZIONE DI FABBRICATO

(FOGLIO 70 – PARTICELLA 696 – SUB 5 LOCALE TERRANE0)

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CAMPAGNA

Fascia/zona: Suburbana/QUADRIVIO-GALDO-FOLCATA

Codice di zona: E2

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	850	1200	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2	2,7	L
<b>Box</b>	<b>NORMALE</b>	<b>530</b>	<b>690</b>	<b>L</b>	<b>2,1</b>	<b>3</b>	<b>L</b>
Ville e Villini	NORMALE	910	1300	L	3,9	5,3	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I.)**:

$$V_{O.M.I. (LOTTO 2)} = 530,00 \text{ €/m}^2$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [vpiermonte@outlook.it](mailto:vpiermonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)

Borsino Immobiliare

QUOTAZIONI IMMOBILIARE > CAMPANIA > SALERNO (SA) > CAMPAGNA

## Campagna (SA)

Via Piantito, 65, 84022 Campagna Sa, Italia

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ZONA** RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Posizione Zona: Rurale / Non Urbanizz | Tipologia Prevalente: Non Presente | Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

**Magazzini**

Valore minimo Euro <b>168</b>	Valore medio Euro <b>234</b>	Valore massimo Euro <b>299</b>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

È possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{\text{borsino immobiliare (LOTTO 2)}} = 168,00 \text{ €/m}^2$$

Listino Quotazioni Metro Quadro



**Campagna - Semicentrale - QUADRIVIO, VIE PIANTITO, GALDO, S.P. EBOLI-CONTURSI, VIE LIMITROFI E TRAVERSE, CAMPAGNA**



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	1000	3,5
2022	Abitazioni tipo economico	700	3
2022	Abitazioni Signorili	1200	4
2022	Ville e Villini	1300	5
2022	Box	500	2,5
2022	Magazzini Depositi	650	2
2022	Negozi	1300	4,5
2022	Uffici		4,5
2022	Laboratori		
2022	Capannoni industriali		

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{\text{quotazioni metro quadro (LOTTO 2)}} = 500,00 \text{ €/m}^2$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei tre valori unitari è possibile individuare il **Valore Medio di Mercato (Banche Dati)** in euro a m<sup>2</sup> per il Lotto1, che risulta essere pari a:

$$V_{\text{banche dati (LOTTO 2)}} = \frac{530,00 + 168,00 + 500,00}{3} = 400,00 \text{ €/m}^2$$

Considerata la Superficie Commerciale Equivalente, precedentemente determinate per il Lotto 2 in misura pari a:

<b>CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO DUE</b>				
Descrizione		Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Locale Deposito Sub.5	Deposito	19.80	0.6 (RIDOTTA ALTEZZA E PIANO SEMINTERRATO)	11.88
<b>SUPERFICIE TOTALE LOTTO DUE</b>				<b>11.90</b>

È possibile determinare il **Valore di Mercato del LOTTO DUE** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo:

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (LOTTO 2)}} = 400,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 11,90 \text{ m}^2 = 4.760,00 \text{ €} \sim \mathbf{4.800,00 \text{ €}}$$

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:  
VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTO DUE**

Venendo dunque alla formazione del Valore a Base d'Asta, tenendo conto degli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (circa 1000 € in cifra tonda), e degli oneri di traslazione del varco di accesso sulla corte comune Sub.1 con riallineamento della rappresentazione planimetrica catastale sulla minor consistenza reale e C.I.L.A. asseverativa (circa 1500 €), detraendoli dai 4.800,00 € di Valore di Mercato per la formazione prezzo base di vendita, si perviene al seguente risultato:

$$V_{\text{BASE D'ASTA(LOTTO DUE)}} = 4.800,00 \text{ €} - \text{€}1.000 - \text{€}1.500 = \text{€}2.300,00$$

Risulta dunque confermato il seguente:

**VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO DUE): 2.300,00 €**  
(duemilatrecento/00 €)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Quesito 15:**

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

All’esito dei sopralluoghi effettuati in data 14.10.2022 (Lotto 1-2) si rappresenta quanto segue:

- all’**interno dell’Appartamento Lotto Uno** risultano presenti beni mobili e materiali di arredo di proprietà dei genitori della debitrice *Sig.ri OMISSIS ed OMISSIS* presumibilmente interessati alla loro conservazione. I costi di trasloco possono stimarsi in circa 1.500 € ed il valore dei beni può approssimarsi a circa 10.000 €;
- all’interno del **Locale Deposito Lotto Due** risultano presenti merci ed attrezzature afferenti all’Attività “OMISSIS” presumibilmente interessati alla loro conservazione e per il cui valore si demanda a specifico inventario che la società di caseificio può produrre alla Custodia Giudiziale.

**Quesito 16:**

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

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

## **RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**

### **IDENTIFICAZIONE LOTTI E.I. 2/2022):**

#### **LOTTO UNICO (E.I. 2/2022):**

- **Appartamento per Civile Abitazione** (Piano secondo – Sub 4 – di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito commerciali al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. L’appartamento al piano secondo è composto da ingresso, sala pranzo/salone, cucina, corridoio/disimpegno, w.c. e tre camere da letto per una superficie utile (compresa la balconata) pari a 84,70 mq ed altezza utile interna di circa 2,90 m.

- **Locale Deposito/Cantina** (Piano Seminterrato – Sub 5 – di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. Tale locale deposito ad oggi risulta intercluso in quanto direttamente comunicante con il Sub 8 di proprietà Terza e risultando mancante l'accesso diretto dalla corte esterna Sub 1, è composto da un grande locale deposito con una superficie utile complessiva di circa 19,80 mq ed un'altezza utile pari a 1,90 m.

**Il LOTTO UNICO risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 4, Categoria A/2, Classe 6, Rendita 621,04 €;*
- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 5, Categoria C/2, Classe 8, Rendita 173,53 €.*

**TITOLI DI PROPRIETA':**

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta il seguente regime di titolarità delle unità immobiliari di cui al **LOTTO 1 e 2**:

- **UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO (SUB.4) - (LOTTO 1):** *N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 4, Categoria A/2, Classe 6, Rendita 621,04 €*, appartiene per il **diritto di piena proprietà alla Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS;**
- **LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO (SUB.5) - (LOTTO 2):** *N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 5, Categoria C/2, Classe 8, Rendita 173,53 €*, appartiene per il **diritto di piena proprietà alla Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS.**

Tale regime di titolarità si è consolidato negli anni in virtù dei seguenti **titoli di proprietà principali** (cif.to. All.ti 3 Vol. Allegati):

**All.3a) Atto di Donazione del 28.04.2015 a firma del notaio Angela Gammaldi Repertorio 50.428 Raccolta 10.350**, trascritto il 27.05.2015 ai n.ri R.G.18102-18103 e R.P.14711-14712, mediante il quale il **Sig. OMISSIS** donava alla figlia **Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS** la piena proprietà delle sopra descritte unità immobiliari dei Lotti 1 e 2.

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali e non** si riporta quanto segue:

3. al suddetto coniuge **Sig. OMISSIS** dette unità immobiliari del LOTTO 1 e 2 erano pervenute tramite **successione di morte del padre OMISSIS**, apertasi in data [REDACTED] previa rinuncia all'eredità della madre **OMISSIS**, con atto per Notaio **Angella Gammaldi del 29.10.2013 Repertorio N.49.644**. La relativa dichiarazione di successione veniva presentata all'Ufficio del Registro di Eboli in data 11.12.2013 N.1254, Volume 9990 e trascritta a Salerno il 13.03.2014 al N.7664. Ancora tali beni venivano attribuiti in proprietà esclusiva con atto di divisione per Notaio **Angela Gammaldi** in data 30.12.2013 Repertorio N.49.763, registrato ad Eboli il 28.01.2016 al

n.575 e trascritto a Salerno il 29.01.2014 al N.2728. In seguito a detto atto veniva trascritta l'accettazione tacita dell'eredità dal suddetto *de cuius* in data 29.01.2014 al n.2727;

4. al *de cuius* Sig. **OMISSIS** tali beni erano pervenuti dalla successione del padre **OMISSIS** apertasi in [REDACTED] cessione di quote e successiva assegnazione della originaria Particella 96, con atto per Notaio Rosapepe del 07.11.1956, registrato ad Eboli il 16 e 23 Novembre, ai numeri 895 e 940, trascritti a Salerno il 15.11.1986 ai numeri particolari 18127 e 18132.

#### **NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':**

- ✓ Da confronti incrociati tra Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna incongruenza, mentre relativamente alle numerose discrasie di natura circa le molteplici criticità in relazione all'accessibilità delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato di ricaduta dei Lotti 1 e 2.
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 06.04.2022, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3c (cfr. Volume Allegati).

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

Come confermato dalla sig.ra **OMISSIS**, in sede di sopralluogo del 14.10.2022, l'appartamento (Sub.4) risulta fruito dai Sig.ri **OMISSIS** ed **OMISSIS** (genitori della debitrice), risultano assente qualsiasi vincolo contrattuale (contratto di locazione, comodato d'uso, etc.). Mentre, il locale deposito (Sub.5) come confermato sempre dalla sig.ra **OMISSIS**, è collegato al Sub 8 per il tramite di una porta di intercomunicazione, e risulta utilizzato come deposito dall'attività commerciale di caseificio (Sub.8), attività di proprietà del fratello della debitrice che lo utilizza in assenza di qualsiasi vincolo contrattuale (contratto di locazione, comodato d'uso, etc.).

*Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 7) della presente relazione.*

#### **CANONE DI LOCAZIONE:**

Il più probabile canone di locazione per i Lotto 1 e 2 sono di seguito riportati:

- ❖ **Canone Locativo (LOTTO 1)** = 2,24 (€/mese) / mq x 96,60 mq = 216,38 ~ **220,00 €/mese;**
- ❖ **Canone Locativo (LOTTO 2)** = 1,72 (€/mese) / mq x 11,90 mq = 20,47~**20,00 €/mese.**

*Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 8) della presente relazione.*

## **ONERI CONDOMINIALI PENDENTI:**

### **LOTTE 1 E 2**

Anche se l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un unico fabbricato plurifamiliare (Particella 696), con annessi beni comuni, **non risulta istituito alcun regime condominiale, con amministrazione condominiale esterna.** Di fatto il fabbricato Particella 696 include al suo interno altre unità immobiliari differenti da quelle eseguite con aree comuni di accesso (androne e vano scala) dalla via Piantito, ma le parti comuni vengono gestite in economia tra i condomini senza il ricorso alla gestione amministrativa esterna.

Relativamente ai vincoli di altra natura si rimanda al successivo Quesito 13).

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO UNICO:**

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 16.05.2018** ai numeri 19450/2248, contro la **debitrice OMISSIS** a garanzia di un mutuo di €78.000,00 concesso dalla **OMISSIS (cessionario del credito all'attuale OMISSIS)**, alla società **OMISSIS**, con atto del notaio Angela Gammaldi in data 10.05.2018 Rep. 51909;
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale trascritta a Salerno in data 22.01.2021** ai numeri 2243/1828, contro la **debitrice OMISSIS** avente ad oggetto la revoca della donazione con atto del notaio Gammaldi in data 28.04.2015 Rep. 50428;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 28.12.2021** numeri 53823/42665, contro la **debitrice OMISSIS** ed a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** sul Lotto Unico eseguito identificato in N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696 Sub 4-5.

Relativamente ai **costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli**, il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque prudenzialmente di detrarre dal valore dei Lotti 1 e 2, in quanto lo stesso potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente.

Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 11) della presente relazione.

## **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:**

Il fabbricato entro cui ricadono i **Lotti 1 e 2** oggetto della presente E.I.2/2022 **è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967** (precisato anche nell'atto di compravendita per Notaio Angela Gammaldi del 28.04.2015). A seguito degli **eventi sismici del 1980**, il suddetto fabbricato è stato **ammesso al contributo per ristrutturazione con Decreto Sindacale Numero 2788 del 07.09.2012**, emesso ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche, **decreto senza copertura finanziaria per cui i lavori non sono stati iniziati.** Per completezza di informazione si evidenzia come sia stata istruita ipotesi progettuale poi non perseguita di ristrutturazione fabbricato ed annessi con delocalizzazione scala in posizione periferica (***Cif.to. grafici di previsione Prot. 15221 del 17.11.2010 approvati dalla commissione edilizia con verbale 901 del 16.01.2010.***)

Invece, con riferimento al caseificio ubicato al piano seminterrato Sub.8 è stata presentata una **SCIA Prot. 4189 del 19.02.2020** con distribuzione interna finalizzata alla funzionalizzazione del livello terraneo ivi compreso il Sub.5 Lotto2 all'attività commerciale casearia, corredata anche di segnalazione certificata di agibilità.

Tali pratiche edilizie sono state istruite da soggetto Terzo OMISSIS e tuttavia includono anche il Sub.5 nella titolarità della debitrice **OMISSIS**.

Fermo restando ogni parere degli uffici tecnici preposti per competenza il sottoscritto C.T.U. a fini puramente estimativi ravvede i presupposti di praticare detrazioni nella formazione dei prezzi base di vendita dei due Lotti legate principalmente agli interventi migliorativi di aspetti di accessibilità e di svincolo dalla scala comune nel caso del Lotto 1, e dall'asservimento, per l'accesso, al Sub.8 (non eseguito) nel caso del Lotto 2.

### **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 ESECUTATO (E.I. 2/2022):**

#### **LOTTO 1 (E.I. 2/2022):**

- **Appartamento per Civile Abitazione** (Piano secondo – Sub 4 – di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito commerciali al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. L'appartamento al piano secondo è composto da ingresso, sala pranzo/salone, cucina, corridoio/disimpegno, w.c. e tre camere da letto per una superficie utile (compresa la balconata) pari a 84,70 mq ed altezza utile interna di circa 2,90 m.

**Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 4, Categoria A/2, Classe 6, Rendita 621,04 €;*

**VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 1): 85.000,00 €**

(ottantacinquemila/00 €)

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2 ESECUTATO (E.I. 2/2022):****LOTTO 2 (E.I. 2/2022):**

- **Locale Deposito/Cantina** (Piano Seminterrato – Sub 5 – di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 3 livelli fuori terra e da unità immobiliari ad uso deposito al piano seminterrato) situato **alla Via Piantito N.63 nel Comune di Campagna**. Tale locale deposito ad oggi risulta intercluso in quanto direttamente comunicante con il Sub 8 di proprietà Terza e risultando mancante l'accesso diretto dalla corte esterna Sub 1, è composto da un grande locale deposito con una superficie utile complessiva di circa 19,80 mq ed un'altezza utile pari a 1,90 m.

**Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Campagna, Foglio 70, Particella 696, Sub 5, Categoria C/2, Classe 8, Rendita 173,53 €.*

**VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 2): 2.300,00 €****(duemilatrecento/00 €)****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.”*

In merito al quesito 17 è stata elaborata in un file separato di *galleria grafico fotografica* una sintesi con una estesa e puntuale descrizione della consistenza, dello stato dei luoghi e del contesto degli esterni dei Lotti Uno e Due.

**Quesito 18:**

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

Durante il corso delle operazioni peritali e nell'espletamento del mandato non vi è stata la necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione da parte del sottoscritto C.T.U..

**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.2/2022 è stato nominato Custode Giudiziale nella persona del Dott. Comm. **Raffaello Siciliano** verso cui il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione fino al completo perfezionamento della procedura esecutiva.

In merito agli aspetti strutturali, gli accessi del C.T.U. non hanno evidenziato particolari problematiche di dissesto statico.

## **CONGEDO DELL'ESPERTO**

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'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, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all'udienza del 30.03.2023 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I.2/2022.

Con Osservanza

*Eboli, 29 Marzo 2023*



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**Ing. Vito Piemonte**

Via Gaetano Salvemini, 27

84025 Eboli (SA)

Cell. 3286587454

P.E.C.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)



*dott. ing. Vito Piemonte*

*via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: [v.piemonte@outlook.it](mailto:v.piemonte@outlook.it) – p.e.c.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)*

Pag. 45 a 46

**ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE - E.I.2/2022**

(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):

**ELENCO ALLEGATI:** (N.10gruppi di Allegati fascicolati in questo volume separato dalla relazione di Stima):

- Allegati 1:** Decreto di Nomina del 08.09.2022 e Verbale di Accettazione Incarico del 31.05.2022 (da All.1a ad All.1b);
- Allegati 2:** Atto di Pignoramento, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita e Nota di Iscrizione a Ruolo della Procedura Esecutiva E.I.2/2022 (All. 2a ed All.2d);
- Allegati 3:** Atto di Donazione (del 2015) (da All.3a ad All.3c)
- Allegato 4:** Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato Stato di Famiglia (da All. 4a ad All.4e);
- Allegati 5:** Dati Catastali Beni Esecutati (da All.5a ad All.5f);
- Allegati 6:** Elenco Formalità Pregiudizievoli per Soggetto e Nota di Trascrizione Pignoramento (da All.6a ad All.6b);
- Allegati 7:** Documentazione sui Titoli Edilizio del Lotto Unico (All. 7a e All.7d);
- Allegato 8:** Verbale di Sopralluogo C.T.U. del 14.10.2022 (All.8);
- Allegati 9:** Valori OMI, Valori Borsino, Valori Bollettino Quotazioni Immobiliari, Valori Agricoli Medi 2022 ed Annunci Siti Internet (da All.9a ad All.9e);
- Allegati 10:** Planimetria Digitalizzata Lotto1 e 2.

È presente, inoltre, la seguente documentazione:

- ❖ **Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (LOTTO 1 e 2);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

Ing. Vito Piemonte  
Via Gaetano Salvemini, 27  
84025 Eboli (SA)  
Cell. 3286587454

P.E.C.: [vito.piemonte@ordingsa.it](mailto:vito.piemonte@ordingsa.it)