

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Ill.ma Marina Mainenti*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 267/2019**

**Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 27/05/2021**

**PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

*Omissis*

**Creditore intervenuto:**

*Omissis*

**CONTROPARTE (Debitori):**

*Omissis*

**Comproprietari non eseguiti**

*Omissis*

*Salerno, 27/05/2021*

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Domenico Cancro**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **INDICE degli ARGOMENTI**

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.9
Quesiti 1-2-3	Pag.9
Quesito 4	Pag.11
Quesito 5	Pag.17
Quesito 6	Pag.18
Quesito 7	Pag.18
Quesito 8	Pag.19
Quesito 9	Pag.19
Quesito 10	Pag.20
Quesito 11	Pag.21
Quesito 12	Pag.22
Quesito 13	Pag.24
Quesito 14	Pag.25
Quesito 15	Pag.28
Quesito 17	Pag.28
Quesito 18	Pag.29
Quesito 19	Pag.29
Quesito 16	Pag.30
<b>RIEPILOGO SINTETICO</b>	<b>pag.30</b>
<b>CONGEDO C.T.U.....</b>	<b>pag.34</b>
<b>Elenco Allegati</b>	<b>Pag.35</b>

**ILCONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Domenico Cancro**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 267/2019**

PROMOSSA DA

**Omissis**  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**Omissis**

CONTRO

(PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER QUOTA ½ DEL **LOTTO UNICO** DI SEGUITO SPECIFICATO).

**PREMESSAE FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.**

Il sottoscritto **Ing. Cancro Domenico** nato a *Omissis*,  
RIFERISCE

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

**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 19."

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

#### Quesito 4

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

#### 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 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 5D.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**

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

#### **Quesito 19**

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



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Domenico Cancro**

***Segue Configurazione Lotto:→***



## INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la **Documentazione Ipotecaria**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°267/2019 e di stima** con il nome di (**n°1 LOTTO**):

### PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

*(Bene Ubicato in Località Zona industriale Salerno Via San Leonardo (SA))*

#### LOTTO UNICO (E.I. 267/2019):

**Quota ½ di studio professionale**, ubicato in complesso commerciale e terziario sito nella *zona orientale di Salerno alla Via San Leonardo 52, scala D primo piano* e censito in **NCEU Salerno Fl. 44, part. 595. Sub. 266**, cat. A/10 (*uffici e studi privati*);

**PREZZO BASE DI VENDITA DELL'INTERO: 138.000,00€**

**PREZZO BASE DI VENDITA QUOTA ½: 69.000,00€**

**PREZZO BASE DI VENDITA QUOTA ½ USUFRUTTO: 31.000€ (45%);**

**PREZZO BASE DI VENDITA QUOTA ½ NUDA PROPRIETA': 38.000€ (55%);**

#### NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- All'attualità **il sub 266 risulta pignorato per quota indivisa di ½ ed intercomunicante con altro subalterno non eseguito**, tramite divisorio rimosso (ripristinabile) ed accesso murato (riapribile).

#### IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Seguono risposte ai Quesiti del Mandato c.t.u.: →*

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di Certificazione notarile sostitutiva, per Notaio Petraglia, data 28/10/2019, in All.3a (cfr.), e per confronto con:

- ✓ **All.2a) Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I. 267/2019 del 26/07/2019, trascritto il 11/10/2019 ai num.ri R.G. 39813 R.P. 30459, a favore di **Omissis** (Creditori Procedenti), e contro **Omissis** (Debitori rispettivamente Usufruttuario e Nuda Proprietaria entrambi per 1/2), su quota 1/2 dei cespiti di cui al Lotto Unico (Studio NCEU Salerno, Fl. 44 Part. 595 e sub. 266), per la somma di 14.252,85 €, oltre interessi e spese successive.
- ✓ **All.2b) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I. 267/2019) del 26/07/2019, trascritto il 11/10/2019 ai num.ri R.G. 39813 R.P. 30459, a favore di **Omissis** (Creditori Procedenti) e **Omissis** (Debitori rispettivamente Usufruttuario e Nuda Proprietaria entrambi per 1/2), su quota 1/2 dei cespiti di cui al Lotto Unico (Studio NCEU Salerno, Fl. 44 Part. 595 e sub. 266), per la somma di 14.252,85 €, oltre interessi e spese successive.
- ✓ **All.2c) Istanza di vendita** del 23/09/2019, con precisazione delle Parti dell'immobile pignorato e delle quote di comproprietà e di diritti reali pignorati.
- ✓ **All.2d) Nota di Iscrizione a Ruolo** con precisazione delle Parti, dell'immobile pignorato e delle quote di comproprietà e di diritti reali pignorati.

- ✓ **All.2e) Istanza di Visibilità del difensore parte debitrice** (*Omissis*) del 23/11/2020, nell'interesse della *Debitrice Nuda Proprietaria Omissis*
- ✓ **All.2f) Istanza di Visibilità Fascicolo** del 12/11/2020, da parte del legale di fiducia **comproprietaria non eseguita** *Omissis* e *Omissis*.
- ✓ **All.2g) Atto d'intervento** del 05/11/2019, per 20.816,00€ nell'interesse del *Omissis*, (difeso dall'Avv. *Omissis*).
- ✓ **All.2h) Atto d'intervento** del 12/03/2020, per 697.895,87€, nell'interesse dell'**Agenzia delle entrate**, difesa dal procuratore *Omissis*.

si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO in Località Località Zona industriale Salerno Via San Leonardo (SA)**, come sopra individuato, **è in regola, completa, e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. Allegati 1b e 1c*).

Semplicemente si rilevano i seguenti **Aspetti non inficianti la prosecuzione della Procedura Esecutiva:**

- All'attualità **il sub 266 risulta pignorato per quota indivisa di ½ ed intercomunicante con altro subalterno non eseguito**, tramite divisorio rimosso (ripristinabile) ed accesso murato (riapribile).

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ing. Domenico

Cancro

*Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e DESCRIZIONE LOTTO: →*

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

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:**

LOTTO UNICO (E.I. 267/2019):

**Studio professionale** ubicato al piano primo di una struttura con destinazione commerciale, (Centro Commerciale Galleria del Mediterraneo), ubicata in località San Leonardo, frazione di Salerno, e precisamente in Via San Leonardo, civico 52.

**Dati catastali:** N.C.E.U. Salerno foglio 44, part.IIa 595, sub. 266, categoria A/10 (Uffici e studi privati), classe 1, consistenza catastale 4,5 vani, rendita catastale 1.626,24 €.

Lo Studio Professionale risulta **pignorato per Quota indivisa di ½**, ed il Sub.266 risulta **intercomunicante con altro subalterno non eseguiti**.

#### **CONFINI LOTTO UNICO:**

Il **Lotto Unico**, nel suo complesso come intero sub.266, è delimitato e confina:

- a **nord-est**: con parcheggio sopraelevato del centro commerciale, per il tramite di porta finestra e finestre a nastro;
- a **sud-est** con scale comuni e pianerottolo comune al fabbricato Scala D;
- a **sud-ovest**, in assenza di divisorio, con **altro sub non eseguito che risulta attualmente intercomunicante con il sub. pignorato** a seguito dell’abbattimento dei tramezzi divisorii (ripristinabili);
- a **nord-ovest**, per il tramite di tramezzi divisorii, con altra proprietà non eseguita.

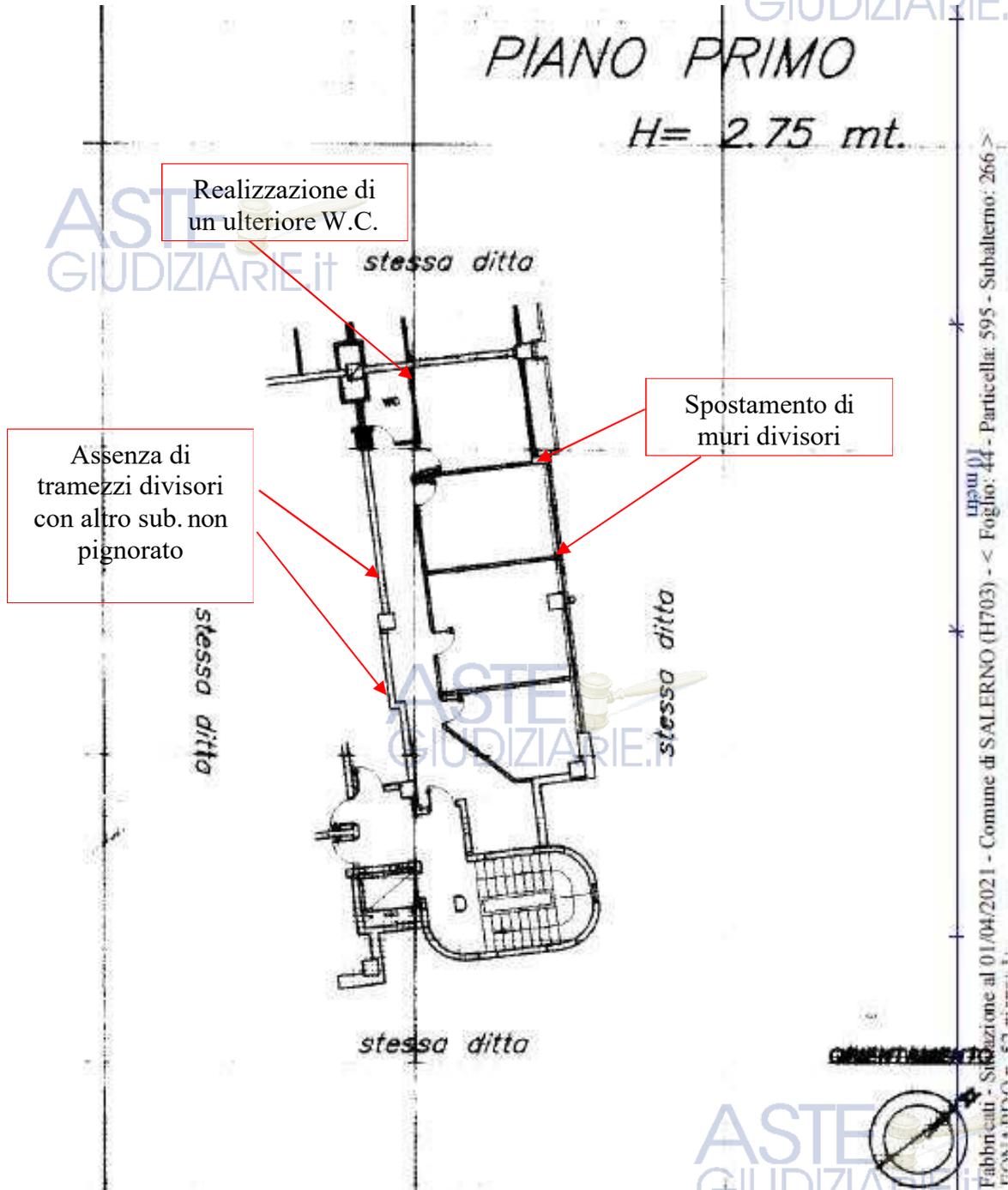
*I confini del Lotto Unico risultano in ogni caso facilmente ricostruibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari esistenti e pregressi, ingressi e affacci chiaramente indicati nella planimetria catastale e nella planimetria di rilievo.*

#### **NOTE inerenti la Procedura Esecutiva e Note catastali:**

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell’Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione oltreché nell’Istanza di vendita. **Sui beni di cui al Lotto Unico come sopra individuato insiste altro pignoramento precedente intentato dallo stesso Creditore Procedente Omissis e trascritto il 08/11/2017 ai n° RG 42149 e RP 32401 e non insiste nessun’altra procedura esecutiva all’infuori della presente E.I.267/2019;**

- ✓ Relativamente alla **planimetria catastale dello STUDIO PROFESSIONALE SUB. 266**, si osserva che **Tale planimetria risulta difforme dallo stato dei luoghi**.

Come da opportune verifiche espletate dal C.T.U., **la planimetria catastale dell'immobile afferente al Lotto Unico non è conforme allo stato di fatto come di seguito illustrato:**



**Planimetria catastale studio professionale (Fl.44 Part.595 sub.266), con indicazione principali difformità consistenti nel divisorio della Sala d'attesa in realtà assente ma ripristinabile, nel fatto che la Planimetria riporta 4 vani studio anziché i tre esistenti e riporta 1 solo w.c. a fronte del secondo w.c. creato di fatto all'interno di un vano studio.**

Segue Inquadramento territoriale LOTTO: →

## **INOQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO**

Il **Lotto Unico**, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova nel Comune di **Salerno**, nella **frazione di San Leonardo** a sud del centro cittadino di Salerno nella Zona Orientale a destinazione prevalentemente terziaria, produttiva e commerciale.

Il quartiere periurbano, sito all'estrema periferia ad est di Salerno, confina ad ovest con il quartiere Mariconda e il rione Parco Arbostella, a nord con le colline di Giovi, ad est con il quartiere di Fuorni e il Comune di Pontecagnano Faiano e a sud è bagnato dalle acque del Golfo di Salerno. In questo quartiere, sviluppatosi dagli anni novanta in poi e tuttora in espansione Edilizia, si trovano il *Complesso Ospedaliero Universitario di San Giovanni di Dio e Ruggi d'Aragona*, lo *Stadio Arechi* (il principale impianto sportivo di Salerno), il porto turistico Marina d'Arechi, la Zona industriale/produttiva, oltre a vari stabilimenti balneari.

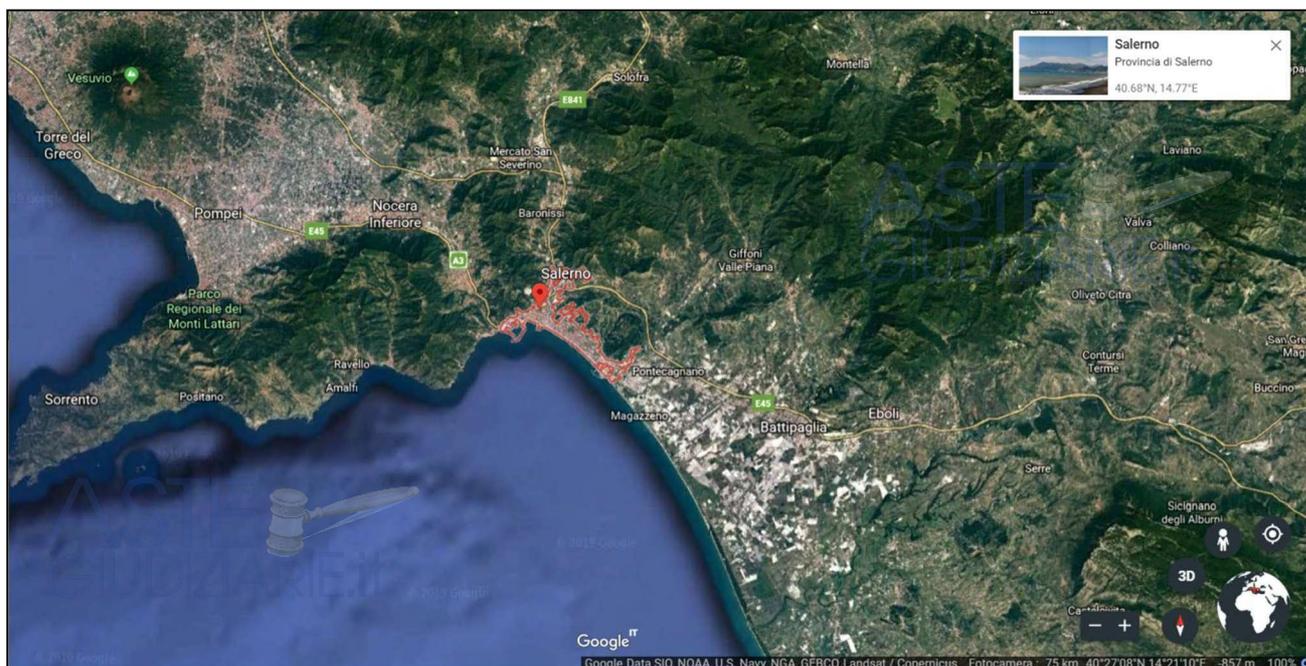
Il quartiere, ben servito infrastrutturalmente, è attraversato dalla principale arteria stradale ordinaria che è **Via San Leonardo** (che la collega da una parte fino al centro di Salerno e dall'altra parte ai comuni limitrofi ad est di Salerno, fino a Battipaglia), oltre che dalla **Tangenziale Salerno** a scorrimento veloce, dalla **Linea ferroviaria metropolitana leggera** e dalla **Strada Provinciale Litoranea** più a sud, che la collega fino a Paestum ed alle zone costiere del Cilento.

Tale quartiere risulta dunque ben collegato alle zone limitrofe, in quanto è presente la *Stazione ferroviaria metropolitana di Arechi*, in esercizio dal 4 novembre 2013, costruita appositamente per il servizio ferroviario metropolitano di Salerno, che la collega al centro e ad altri quartieri della città e la linea del Busitalia Campania che attraversa il quartiere e che lo collega al centro e ai comuni limitrofi.

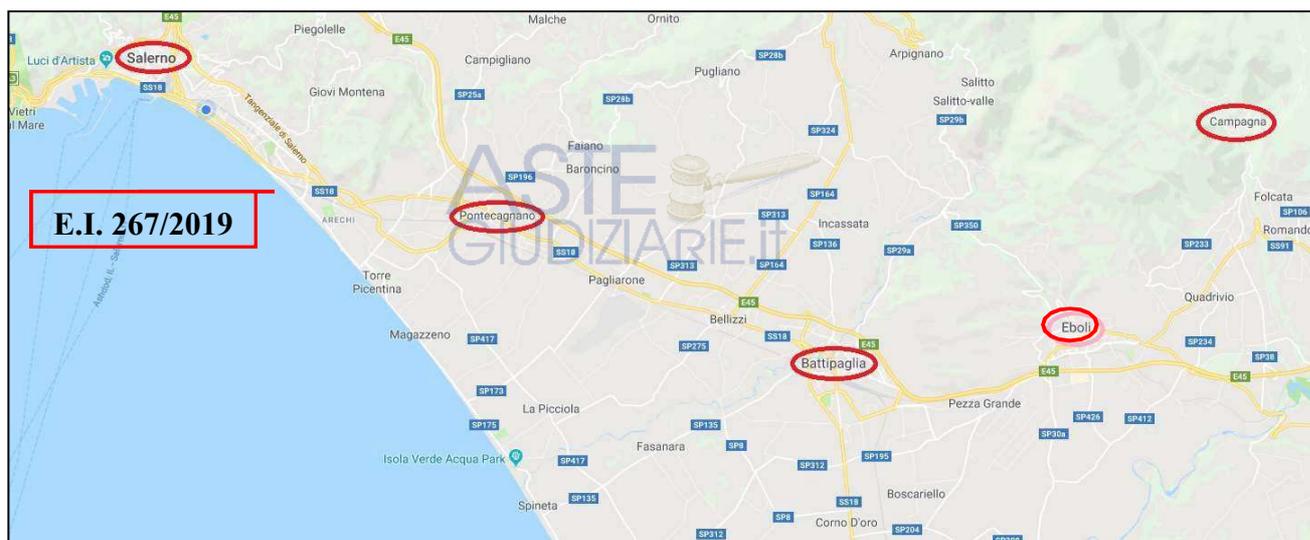
Inoltre, poco distanti vi sono le uscite della tangenziale di Salerno, Mariconda più a nord, o San Leonardo, più a sud, di immediato accesso al Lotto pignorato.

Trattasi di un ambito prevalentemente a destinazione commerciale, data la presenza di numerosi negozi, uffici, grandi catene commerciali, supermercati e negozi della grande distribuzione. La zona è trafficata, con quasi nessuna possibilità di parcheggio ai margini stradali, ma con la **presenza del parcheggio gratuito destinato alla clientela del centro commerciale Galleria del Mediterraneo e degli uffici ubicati nelle diverse torri dello stesso.**

Le **Ortofoto satellitari e gli Stralci toponomastici** di seguito riportati (*cfr. figura 1 e successive alle pagine seguenti*) consentono di inquadrare completamente il Lotto, oggetto della presente **E.I.267/2019**:→



**Fig. 1:** Vista zenitale della Provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Salerno, entro cui ricade il Lotto eseguito (fonte: Google Maps).



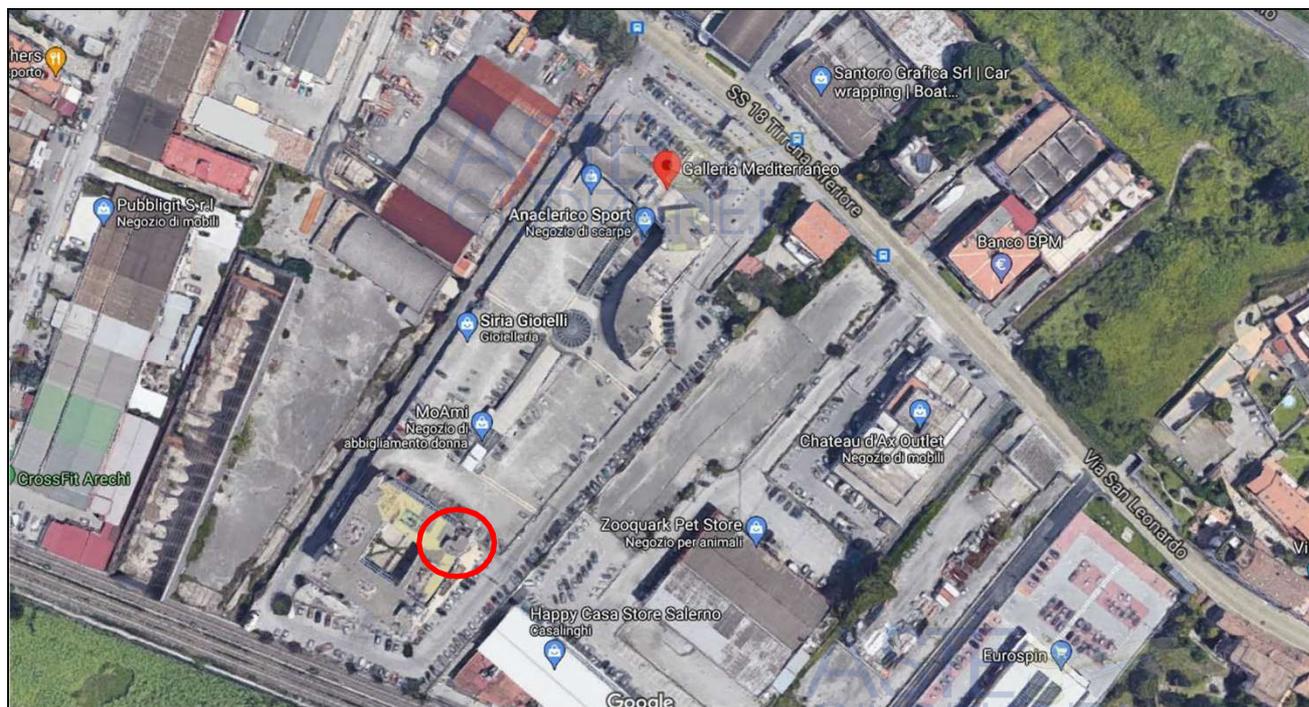
**Fig. 2:** Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Salerno (fonte: Google Maps).



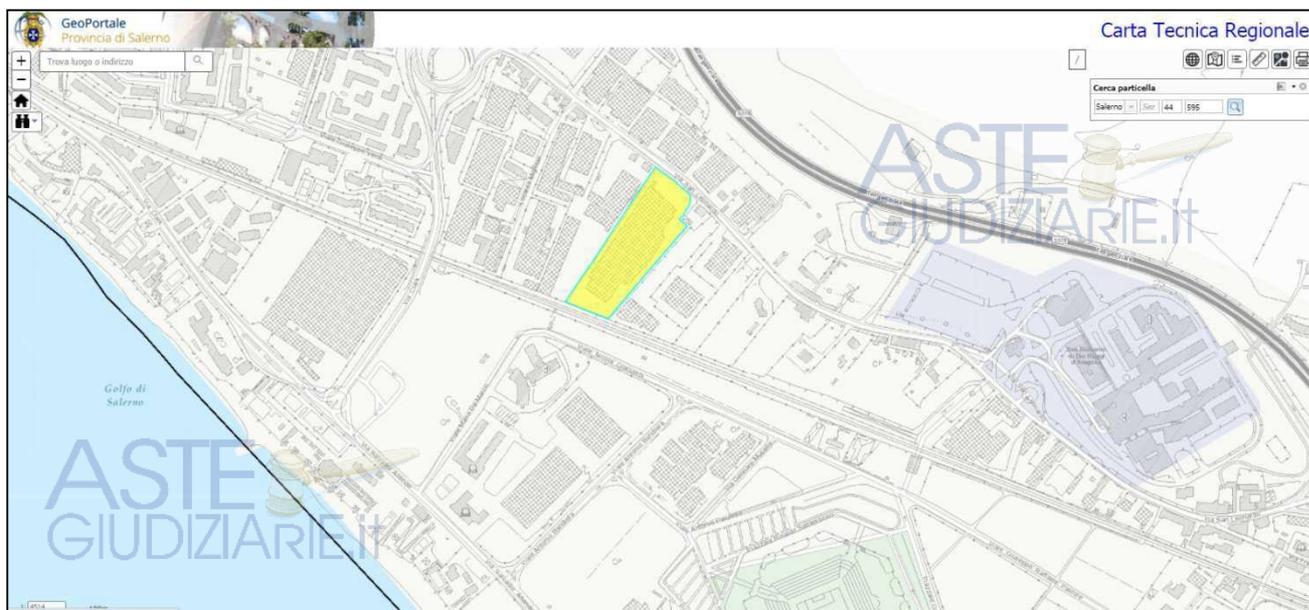


Lotto E.I. 267/2019

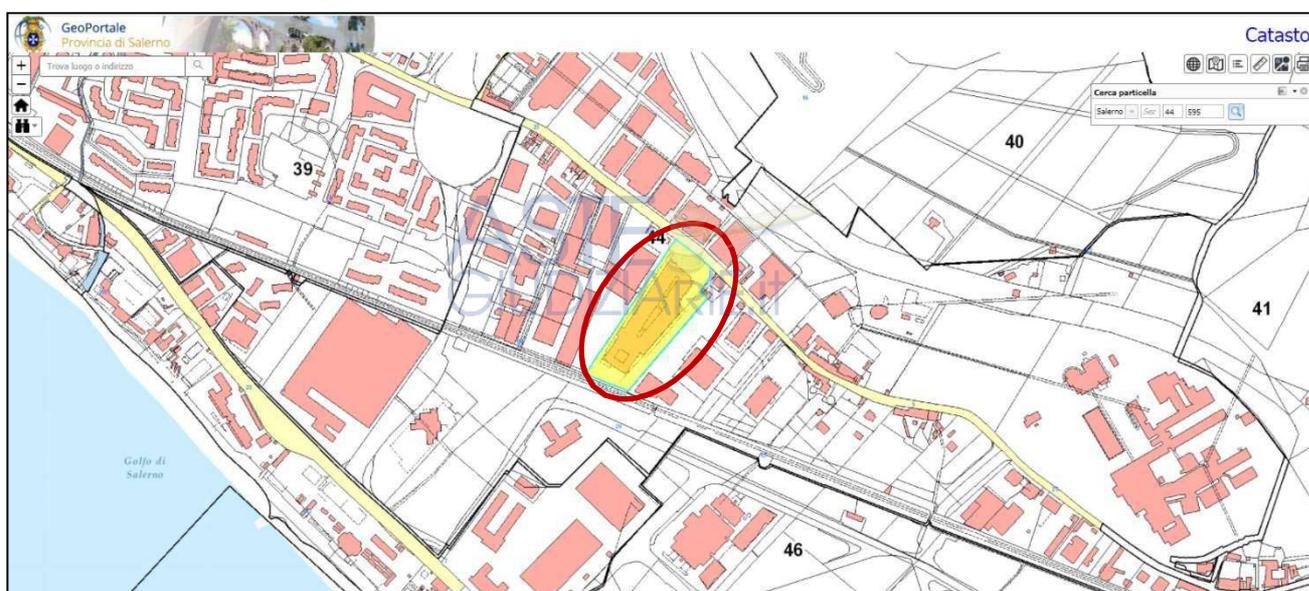
**Fig. 3: Stralcio ortofotografico di inquadratura su media scala**, con indicazione delle principali Infrastrutture e insediamenti limitrofi al bene oggetto di esecuzione indicato in rosso: si notino, in particolare, la **Tangenziale di Salerno**, con le uscite Mariconda e Ospedale, il **Complesso Ospedaliero San Giovanni di Dio e Ruggi d'Aragona**, lo **Stadio Arechi**, ed il **Molo turistico per imbarcazioni da diporto Marina di Arechi**, di recente realizzazione. (fonte: Google Maps).



**Fig. 4: Ortofoto di inquadratura di dettaglio**, laddove si indica nell'ambito del complesso commerciale e terziario, il **Fabbricato scala D di ricaduta del Lotto Unico**, sito in **Via San Leonardo, civico 52**, ubicato all'interno del **Centro commerciale Galleria del Mediterraneo**, alla scala D (fonte: Google Maps).



**Fig. 5: Stralcio Carta Tecnica Regionale**, in cui si evidenzia l'inquadramento della toponomastica. In giallo, indicazione della **Part. 595**, ambito di ricaduta del **Lotto Unico**, compreso tra la Via San Leonardo e la fascia di rispetto della linea Ferroviaria. (fonte: Geoportale della provincia di Salerno)



**Fig. 6: stralcio mappa catastale foglio 44**, con evidenziata la **part.lla 595** di ricaduta del **sub. 266** pignorato e afferente al **Lotto Unico** (fonte: Geoportale della provincia di Salerno). **Il complesso al suo interno offre ampie possibilità di parcheggio.**

Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi sul **Lotto Unico**, si rimanda alla **Galleria grafico-fotografica, in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, galleria ugualmente oggetto di deposito telematico.

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

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

### **TITOLI di PROPRIETA’**

Alla luce dell’analisi dei titoli di Proprietà, nonché per confronto con la **Certificazione Notarile sostitutiva** per Notaio Petraglia, datata **28/10/2019** e riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che:

**Il Lotto Unico** relativamente alle provenienze è pervenuto alla società **Vision Center Mediterraneo** in seguito all’**Atto di Compravendita già di per sé ultraventennale**:

- ✓ **All.3b) ATTO di Compravendita** (titolo di provenienza ultraventennale), per notaio *Dott. Giuseppe Monica* del **10/04/2000**, rep. **36629**, racc. **11827**, registrato a Salerno il **18/04/2000** al n° **3485**, e trascritto a Salerno il **21/04/2000**, ai num.ri **RG12120** ed **RP9707** (la Società **Omissis srl** proprietaria dei suoli e costruttrice degli immobili, vende tra gli altri beni anche il **sub.266** costitutivo del **Lotto Unico** alla Società **OMISSIS**).

*Gli attuali comproprietari **Omissis** (debitore) e **Omissis** (non esecutata), comprarono le quote indivise della piena proprietà di ½ ciascuno del Sub. 266 dalla Vision Center Mediterraneo.*

*In particolare il **Omissis** comprò dalla **Omissis** quota ½ della piena proprietà del sub.266 con **Atto per Notaio Carbone del 07/10/2005 Rep. 5397** e, successivamente donò la nuda proprietà di 1/2 riservando per se l’usufrutto di ½ con **Atto per Notaio Maria Pia Ansalone del 01/10/2014 Rep. 9**.*

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

Si ribadisce che il pignoramento aggredisce la quota ½ dello studio professionale sub. 266, indivisibile senza opere in quanto provvisto di utenze uniche ed unica sala d’attesa, e peraltro intercomunicante di fatto con altro subalterno non eseguito.

In tali Condizioni occorrerà preliminarmente valutare la eventuale manifestazione di *interesse da parte della Comproprietaria non eseguita Omissis all’acquisto della quota nominale al prezzo di 69.000,00€, per il tramite del suo Procuratore Avv. Omissis.*

Diversamente, poiché lo studio è dotato di un’unica sala d’attesa ed uniche utenze, occorrerà vendere l’intero sub.266(al prezzo di 138.000,00€) con distribuzione dei dividendi anche alla comproprietaria non eseguita. In tal caso occorrerà a carico dell’Acquirente/Assegnatario finale Terzo ripristinare il divisòrio(conformemente alla Planimetria catastale riportata anche in perizia alle pagine precedenti), e resterà nel contempo cura dei non eseguiti, riaprire l’originario accesso indipendente al subalternonon eseguito.

L’ipotesi di vendita del solo vano studio con WC, oppure vendita dei due vani studio senza WC, con diritto all’utilizzo del WC intercomunicante con la sala d’attesa, con eventuali frazionamenti catastali e attribuzione di subalterni a farsi, andranno eventualmente discusse in sede d’udienza alla presenza di tutte le Parti e degli aventi diritto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesito 7:** *‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo*

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

Premesso che il **Lotto Unico** oggetto della presente E.I. 267/2019 risulta **privo di contratti di Locazione verso Terzi**, e che pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 267/2019**, vi è da rilevare che, per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, secondo quanto riscontrato nel corso dell'Accesso CTU del 20/04/2021, che:

Il **Lotto Unico Studio Professionale** risulta attualmente adoperato da entrambi comproprietari (*non eseguita Omissis e Esecutato Omissis*).

**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.'*

Pur premettendo che, in ogni caso, all'attualità, **il cespite pignorato di cui al Lotto Unico risulta privo di contratti di locazione**, ai fini della stima del più probabile canone di locazione, o in alternativa di una **congrua indennità di occupazione da proporre ai fruitori del cespite eseguiti**, dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del Circondario, nonché consultando sia i dati e l'intervallo di confidenza dell'*Osservatorio del mercato immobiliare*, (cfr. All.to 9a), ed eseguendone una media equiponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO di LOCAZIONE per lo Studio professionale:**

**VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE:** →

$$V. \text{ unit. medio di locaz. studio professionale. } = \frac{5,5+6,5}{2} = 6,00 \text{ €/mq.X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la *consistenza metrica superficiale lorda dello studio (92,97mq.)*, si ottiene il **Più Probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE complessivo**, come di seguito riportato: →

**Lotto Unico** (Studio professionale Part.lla 59 5sub.266):

❖ **Canone locativo mensile Lotto Unico** = 6,00€/mq x mese X 92,97mq. di sup lorda Studio. = ≈ **550 €/mese** in cifra tonda.

Si ribadisce comunque infine che, in ogni caso, **il cespite risulta pignorato per quota ½ e dunque risulterebbe escutibile solo la metà del canone pari a 275**

**Euro mensili, tenendo indenne dal pagamento òla comproprietaria non eseguita.**

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

Dai titoli di proprietà e dalle Visure Ipotecarie **il debitore Omissis residente presso l’immobile eseguito in Via San Leonardo 52, risultava al momento dell’acquisto, coniugato in regime di separazione legale dei beni.** inoltre la figlia Omissis anch’essa eseguita e nuda proprietaria di Quota  $\frac{1}{2}$  del cespite, risulta residente a Piazza Casalbore 12 Salerno int 2-3 e **la sua quota  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà è da intendersi di bene personale in virtù delladonazione paterna.**

*Per ulteriori dettagli inerenti il regime patrimoniale, si rimanda direttamente ai titoli di proprietà, alla certificazione notarile per Notaio Petraglia, ed al certificato di residenza in All.ti 3 e 4.*

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

Come accertato in data accesso CTU 20/04/2021, la **Scala D del complesso commerciale/produttivo Galleria del Mediterraneo di Via San Leonardo 52** è provvisto di **Amministratore condominiale, Omissis**

Poiché inoltre lo studio risulta pignorato per quota, quand’anche risultassero pendenze condominiali sul cespite, risultando coobbligata anche la comproprietaria non eseguita, detti eventuali oneri, non sono suscettibili di detrazione nella formazione del prezzo base di vendita.

**IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO**

**Ing. Domenico**

**Cancro**

Segue **Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli:** →

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **11/10/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato solo le **formalità pregiudizievoli** dei due pignoramenti intentati dallo stesso Creditore Procedente, i cui estremi sono di seguito riportati:→

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- ✓ **All.6) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente **E.I. 267/2019**) del **26/07/2019**, trascritto il **11/10/2019** ai num.ri **R.G. 39813 R.P. 30459**, a favore di **Omissis** (Creditori Procedenti) e contro **Omissis** (Debitori rispettivamente Usufruario e Nuda Proprietaria), su **quota ½** dei cespiti di cui al **Lotto Unico (Studio NCEU Salerno, Fl. 44 Part.595 e sub.266)**, per la somma di **14.252,85 €**, oltre interessi e spese successive.
- ✓ **Nota di trascrizione pignoramento precedente** intentato dallo stesso Creditore Procedente **Omissis** e trascritto il **08/11/2017** ai num.ri **RG 42149 e RP 32401**.

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**, con evidenziate le formalità inerenti il **bene di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 267/2019**:→

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 294+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

### **Calcolo Costi delle relative cancellazioni:**

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 267/2019*, sono pari a (2 *pignoramenti*):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
<b>Pignoramento</b>	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	<b>€ 294,00</b>

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:** = 294 X 2 = **€ 588,00**.

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

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

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

Dagli accessi effettuati in data **01/04/2021** presso *l'Agenzia del Territorio di Salerno*, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5-DATI CATASTALI** (visure storiche catastali per immobile, e Planimetria catastale), qui ripetuti per comodità di lettura:

### **ALLEGATI 5: DATI CATASTALI CESPITI**

- ✓ **All.5a)Visura storica per Immobile:N.C.E.U.SalernoFl.44 Part595sub.266 (Lotto Unico);**
- ✓ **All.5b)Planimetria catastale Studio professionale 1° Piano N.C.E.U.SalernoFl.44 Part.595sub. 266 (Studio LOTTO UNICO :in scala1:200, Formato A4).**

Dagli accessi effettuati in data **11/10/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate le **ispezioni ipotecarie sull'Immobile esecutato.**

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

**ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli**

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- ✓ **All.6) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente **E.I. 267/2019**) del **26/07/2019**, trascritto il **11/10/2019** ai num.ri **R.G. 39813 R.P. 30459**, a favore di **Omissis (Creditori Procedenti)** e contro **Omissis (Debitori rispettivamente Usufruario e Nuda Proprietaria)**, su **quota 1/2** dei cespiti di cui al **Lotto Unico (Studio NCEU Salerno, Fl. 44 Part.595 e sub.266)**, per la somma di **14.252,85 €**, oltre interessi e spese successive.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano discrasie rilevanti**, se non le **discrasie già più volte richiamate sulle difformità della planimetria catastale per assenza divisorio, diversa tramezzatura e diversa ripartizione dei vani studio e per presenza di ulteriore WC.**

Trattasi in ogni caso di **discrasie ininfluenti e non inficianti la Vendita del Cespite**, in quanto se si dovesse vendere l'intero il divisorio può essere ripristinato dall'acquirente che può anche istruire docfa + Cila per regolarizzare i residui profili di difformità catastali e edilizie.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Domenico**

**Cancro**

Segue **Quesito 13 su Aspetti Edilizi:→**

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

Per quanto attiene gli **Aspetti Edilizio/Urbanistici del Lotto Unico:**

Il **Complesso commerciale e terziario Galleria del Mediterraneo**, entro cui ricade il **Lotto unico Quota ½ del sub. 266**, complesso con destinazioni commerciali ed uffici, fu realizzato dalla **Società Omissis**, in forza di **Concessioni Edilizie n° 74/90 del 08/06/90, n°79/93 del 14/07/93, n°67/97 del 04/04/97, e n°52/98 del 25/03/98, a cui seguirono denunce di inizio attività DIA nà 15759 del 15/02/99, n°33511 del 30/03/99, n° 56476 del 27/05/99 e n°103804 del 15/10/99.**

Le **residue difformità riscontrate all’interno dello studio** (assenza di divisorio, 3 vani studio a fronte di 4 e 2 WC a fronte di 1), non ostative alla prosecuzione dell’iter esecutivo, possono essere sanate con l’istruzione di opportuna Docfa + CILA in sanatoria nonché con interventi i cui oneri sono stati detratti nella formazione del prezzo base di vendita, come illustrato al successivo **Quesito 14 di stima.**

**IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO**

Ing. Domenico

Cancro

Segue **Quesito 14 su STIMA LOTTO:** →

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

## **DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI**

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** (Studio professionale):

- esaminato attentamente lo stato dei luoghi che rivela un **discreto stato generale di conservazione e manutenzione**, con **necessità di dover intervenire su impiantistica, finiture di pareti**, etc.;
- tenuto conto altresì dei **comodi pertinenziali** (posti auto nel centro commerciale)
- considerata la **zona di Via San Leonardo** (ambito commerciale e produttivo), peraltro **ben collegata alle restanti infrastrutture del comprensorio**;
- valutata la consistenza superficiale del cespite, ed omogeneizzate le pertinenze con **opportune aliquote**,

nonché quantificati percentualmente, gli oneri detrattivi legati agli interventi di docfa più cila in sanatoria, revisione impiantistica e chiusura con divisorio del Sub esecutato, è stato, nella fattispecie, adottato dal CTU, il **procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **Valore unitario medio per studi professionali**, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita (Valore a base d’Asta dell’intero Lotto Unico)**.

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

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato:→

## **Procedimento Monoparametrico STIMA Villa Unifamiliare con pertinenze su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO**

La valutazione della Villa Unifamiliare con pertinenze Part.662, è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. All.ti8 Vol. Allegati):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, **sia i valori unitari medi** per gli studi professionali, forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla **Località San Leonardo del Comune di Salerno (SA)**, ed eseguendone opportunamente le medie, si perviene al seguente VALORE **BASE UNITARIO Per la stima:**

$$V_{\text{unitario Medio Studi}} = \frac{1675+1500+1532}{3} \approx 1.570,00 \text{ €/mq.}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** lorde (92,97mq) e **detraendo gli oneri legati a Docfa, Cila in sanatoria, realizzazione divisorio e revisione impiantistic** (pari a circa 8.000,00€, etc.), si ottiene dunque il **valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato: →

### **STIMA LOTTO UNICO**

#### **Sulla base dei Valore Unitario Medi**

- *Intero studio è professionale* = 1570€/mq. X 92,97mq. = 145.926,00 ≈ **146.000,00 €**;
- ✓ *Oneri per docfa + Cila + realizzazione divisorio.* - **8.000,00€**

$$\text{Val. Lotto Unico} = \text{V. Medio di Mercato } 146.000€ - 8.000€ = \text{138.000,00€}.$$

Si può pertanto assumere in via definitiva quale Prezzo Base di Vendita, il seguente Valore:

✚ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico** (Intero studio Professionale):

$$\text{Val. BASE D'ASTA intero Lotto Unico} = \text{138.000,00€} \\ \text{(di cui quota } \frac{1}{2} \text{ pari a 69.000,00€)}$$

#### **IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ing. Domenico Cancro

Segue *Quesito 15 sui Beni mobili*: →

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

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso **14/04/2021**:

- All’interno, pressoché vuoto, della **Villa Part.662 afferente al Lotto Unico**, sono presenti **modestissime quantità di beni mobili e materiali d’arredo** di proprietà del nucleo familiare della debitrice :il valore di tali beni mobili potrebbe stimarsi complessivamente attorno ai **2.000€**, e le spese occorrenti per il trasloco dei beni mobili si stimano all’incirca in **1.000€**.  
Poiché però le suppellettili appartengono al nucleo familiare dei Debitori, nell’eventualità interessati alla loro conservazione, e comunque non si tratta di rifiuti, ma gli arredi sono recuperabili e riusabili, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell’Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, i familiari stessi della debitrice provvederebbero al trasloco in economia e a proprie spese, o l’Acquirente potrebbe recuperare gli arredi stessi se i familiari non fossero interessati.

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

#### **RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.267/2019)**

La presente **documentazione grafico–fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie e la stessa è **priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare**. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data **20/04/2021, dalle ore 17:00 alle ore 17:30**, durante le operazioni di sopralluogo (*cf. Verbale di Sopralluogo in All. 8 del Volume Allegati*).

Il **rilievo metrico del Lotto** è stato eseguito dal C.T.U. con l’ausilio del **collaboratore tecnico di fiducia Ing. Serena Picariello**.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
  - *precisione di misura tipica: Errore Massimo  $\pm 1.5$  mm;*
  - *portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;*
  - *diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;*
  - *tecnologia IP 54;*
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cf. Allegati 10*).

Il **rilievo fotografico del Lotto** è stato realizzato **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- Formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- Mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.



Il Lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione dell'accessibilità;**
- **l'individuazione del fabbricato di ricaduta;**
- **la localizzazione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato condominiale,**

che internamente con:

- **l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna** (cfr. Rilievo metrico in Allegati 10);
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

La **relazione grafico – fotografica**, redatta in separato file privo di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, si compone di complessive **24 pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta inserendo **6 immagini inerenti alla cartografia** e alle viste zenitali del territorio e **23 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.

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

Nel corso dell'espletamento del mandato non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

**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.267/2019 **non è stato sinora nominato alcun Custode e/o Delegato alla Vendita.**

Qualora fosse la Custodia e/o la Delega alla Vendita del cespite Lotto Unico, il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione del Custode/Delegato alla Vendita.

Segue **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO: →



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

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico**, unitamente al **Valore a base d’asta di Intero e Quota Pignorata**:

## **RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE**

(Bene Ubicato in Località Zona industriale Salerno Via San Leonardo (SA))

### **LOTTO UNICO (E.I. 267/2019):**

**Quota ½ di studio professionale**, ubicato in complesso commerciale e terziario sito nella zona orientale di Salerno alla Via San Leonardo 52, scala D primo piano e censito in **NCEU Salerno Fl. 44, part. 595. Sub. 266**, cat. A/10 (uffici e studi privati);

**PREZZO BASE DI VENDITA DELL’INTERO: 138.000,00€**

**PREZZO BASE DI VENDITA QUOTA ½: 69.000,00€**

#### **NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:**

- All’attualità **il sub 266 risulta pignorato per quota indivisa di ½ ed intercomunicante con altro subalterno non esecutato**, tramite divisorio rimosso (ripristinabile) ed accesso murato (riapribile).

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:**

**LOTTO UNICO (E.I. 267/2019):**

**Studio professionale** ubicato al piano primo di una struttura con destinazione commerciale, (Centro Commerciale Galleria del Mediterraneo), ubicata in località San Leonardo, frazione di Salerno, e precisamente in Via San Leonardo, civico 52.

**Dati catastali:** N.C.E.U. Salerno foglio 44, part.lla 595, sub. 266, categoria A/10 (Uffici e studi privati), classe 1, consistenza catastale 4,5 vani, rendita catastale 1.626,24 €.

Lo Studio Professionale risulta **pignorato per Quota indivisa di ½**, ed il Sub.266 risulta **intercomunicante con altro subalterno non esecutati**.



### **CONFINI LOTTO UNICO:**

Il **Lotto Unico**, nel suo complesso come intero sub.266, è delimitato e confina:

- a **nord-est**: con parcheggio sopraelevato del centro commerciale, per il tramite di porta finestra e finestre a nastro;
- a **sud-est** con scale comuni e pianerottolo comune al fabbricato Scala D;
- a **sud-ovest**, in assenza di divisorio, con **altro sub non esecutato che risulta attualmente intercomunicante con il sub. pignorato** a seguito dell'abbattimento dei tramezzi divisorii (ripristinabili);
- a **nord-ovest**, per il tramite di tramezzi divisorii, con altra proprietà non esecutata.

*I confini del Lotto Unico risultano in ogni caso facilmente ricostruibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari esistenti e pregressi, ingressi e affacci chiaramente indicati nella planimetria catastale e nella planimetria di rilievo.*

### **NOTE inerenti la Procedura Esecutiva e Note catastali:**

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione oltreché nell'Istanza di vendita. **Sui beni di cui al Lotto Unico come sopra individuato insiste altro pignoramento precedente intentato dallo stesso Creditore Procedente Omissis e trascritto il 08/11/2017 ai n° RG 42149 e RP 32401 e non insiste nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.267/2019;**
- ✓ Relativamente alla **planimetria catastale dello STUDIO PROFESSIONALE SUB. 266**, si osserva che **Tale planimetria risulta difforme dallo stato dei luoghi**.

### **TITOLI di PROPRIETA'**

**Il Lotto Unico** relativamente alle provenienze è pervenuto alla società **Vision Center Mediterraneo** in seguito all'**Atto di Compravendita già di per sé ultravventennale**:



- ✓ **All.3b) ATTO di Compravendita** (titolo di provenienza ultraventennale), per notaio Dott. Giuseppe Monica del 10/04/2000, rep. 36629, racc. 11827, registrato a Salerno il 18/04/2000 al n° 3485, e trascritto a Salerno il 21/04/2000, ai num.ri RG12120 ed RP9707 (la Società **Omissis** proprietaria dei suoli e costruttrice degli immobili, vende tra gli altri beni anche il **sub.266** costitutivo del Lotto Unico alla Società **Omissis**).

Gli attuali comproprietari **Omissis** (debitore) e **Omissis** ( non esecutata), comprarono le quote indivise della piena proprietà di ½ ciascuno del Sub. 266 dalla **Omissis**

In particolare il **Omissis** comprò dalla **Omissis** quota ½ della piena proprietà del sub.266 con **Atto per Notaio Carbone del 07/10/2005 Rep. 5397e**, successivamente donò la nuda proprietà di 1/2 riservando per se l'usufrutto di ½ con **Atto per Notaio Maria Pia Ansalone del 01/10/2014 Rep. 9**.

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul LOTTO UNICO**

Sul **Lotto Unico** gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli**, i cui estremi disono di seguito riportati:

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- ✓ **All.6) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente **E.I. 267/2019**) del 26/07/2019, trascritto il 11/10/2019 ai num.ri **R.G. 39813R.P. 30459**, a favore di **Omissis** (Creditori Procedenti) e contro **Omissis** (Debitori rispettivamente Usufruario e Nuda Proprietaria), su **quota ½** dei cespiti di cui al **Lotto Unico (Studio NCEU Salerno, Fl. 44 Part.595 e sub.266)**, per la somma di **14.252,85 €**, oltre interessi e spese successive.
- ✓ **Nota di trascrizione pignoramento precedente** intentato dallo stesso Creditore Procedente **Omissis** e trascritto il 08/11/2017 ai n.ri **RG 42149 e RP 32401**.

### **REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

- Il **Complesso commerciale e terziario Galleria del Mediterraneo**, entro cui ricade il **Lotto unico Quota ½ del sub. 266**, complesso con destinazioni commerciali ed uffici, fu realizzato dalla **Omissis**, in forza di **Concessioni Edilizie n° 74/90 del 08/06/90, n°79/93 del 14/07/93, n°67/97 del 04/04/97, e n°52/98 del 25/03/98, a cui seguirono**

*denunce di inizio attività DIA nà 15759 del 15/02/99, n°33511 del 30/03/99, n° 56476 del 27/05/99 e n°103804 del 15/10/99.*

- Le **residue difformità riscontrate all'interno dello studio** (assenza di divisorio, 3 vani studio a fronte di 4 e 2 WC a fronte di 1), non ostative alla prosecuzione dell'iter esecutivo, possono essere sanate con l'istruzione di opportuna Docfa + CILA in sanatoria nonché con interventi i cui oneri sono stati detratti nella formazione del prezzo base di vendita, come illustrato al successivo Quesito 14 di stima.

## **VALORE A BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO (E.I. 267/2019):**

**LOTTO UNICO EI 267/2019:**

**Quota ½ di studio professionale**, ubicato in complesso commerciale e terziario sito nella *zona orientale di Salerno alla Via San Leonardo 52, scala D primo piano* e censito in **NCEU Salerno Fl. 44, part. 595. Sub. 266**, cat. A/10 (*uffici e studi privati*);

**PREZZO BASE DI VENDITA DELL'INTERO: 138.000,00€**

**PREZZO BASE DI VENDITA QUOTA ½ PIGNORATA: 69.000,00€**

**PREZZO BASE DI VENDITA QUOTA ½ USUFRUTTO: 31.000€ (45%);**

**PREZZO BASE DI VENDITA QUOTA ½ NUDA PROPRIETA': 38.000€ (55%);**

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

## CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il *Preg.mo Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti* chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in vista dell'**Udienza G.E. 27/05/2021**, già stabilita dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita.

Con Osservanza

*Salerno, 27 Maggio 2021*



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Ing. Domenico Cancro**



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



## APPENDICE

### **ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 267/2019**

(n° 9 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, Presenti Risposte ai 19 quesiti del mandato GE, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI**(n°9 gruppi di Allegati):  
(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina CTU.
- ✓ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 267/2019 (da All. 2a ad All. 2h);
- ✓ **Allegato 3.-** Certificazione Notarile e titolo di provenienza ultraventennale;
- ✓ **Allegato 4.-** Dati anagrafici Debitore (*Omissis*)
- ✓ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO (da All. 5a ad All. 5B);
- ✓ **Allegati 6.-**Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 267/2019;
- ✓ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATIESTIMATIVI Lotto da All. 7a ad All. 7c);
- ✓ **Allegato 8.-**Verbale AccessoCTU del 20/04/2021;
- ✓ **Allegato 9.-**Rilievi Metrici del 20/04/2021;

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Domenico Cancro**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it