

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Illu.ma Dott.Sa Enza Faracchio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 295-2021-

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

(DATA UDIENZA G.E. 20/06/2023)

➤ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

OMISSIS

➤ **CONTROPARTE (debitore):**

OMISSIS

➤ **CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Avv. Francesco Spirito,

Tel: 3283425555

P.E.C.: francescospirito@pec.it

Salerno, lì 08/05/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli(SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa	pag.2
Individuazione Lotto	pag.5
Risposte ai Quesiti	pag.8
Quesito 1-2-3	pag.8
Quesito 4	pag.9
Quesito 5	pag.26
Quesito 6	pag.27
Quesito 7	pag.27
Quesito 8	pag.28
Quesito 9	pag.28
Quesito 10	pag.28
Quesito 11	pag.28
Quesito 12	pag.30
Quesito13	pag.31
Quesito 14	pag.33
Quesito 15	pag.37
Quesito16	pag.37
Quesito 17	pag.41
Quesito 18	pag.42
Quesito 19	pag.42
RIEPILOGO SINTETICO	pag.37
CONGEDO C.T.U	pag.43
Elenco Allegati	Pag.44

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione
Illu.ma Dott.Sa Enza Faracchio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 295-2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA attualmente da **OMISSIS** :
contro il **Sig. OMISSIS**

PREMESSAE FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto Ing. Biagio Sciscio nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8 cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **15/12/2022** (cfr *all.ti 1a-b*), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. *“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.”*
7. *“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti 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.”*
8. *“Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”*
9. *“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”*
10. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).”*
11. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”*
12. *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”*
13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui*

all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà 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.”

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.”*

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

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

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

18. *“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.”*

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.”*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 295-2021)

LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 295/2021):

Il Lotto unico di cui alla presente R.G.E.I. N. 295/2021 è costituito dai seguenti immobili:

- Piena proprietà dell'appartamento (piano primo) per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35 Part. 1309 Sub. 11 graffate Part. 1317 Sub. 5 Part. 1319 Sub. 3 e dell'autorimessa o rimessa, censita in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35, Part. 1309, Sub. 8 graffate Part. 1317 Sub. 2, ubicata al piano terra.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento per civile abitazione:** N.C.E.U. Campagna (SA) Foglio 35, Part. n°1309, Sub. 11, graffate Part. n°1317 Sub. 5 Part. n°1318 Sub. 8, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 m², superficie catastale escluse aree scoperte 91 m², rendita catastale euro 313,75, piano 1, Vico Secondo di Via Mercato n° 7;
- **Locale Autorimessa o rimessa:** N.C.E.U. Campagna (SA) Foglio 35, Part. n°1309, Sub. 8, graffate Part. n°1317 Sub. 2, cat. C/6, classe 7, consistenza 20 m², dati di superficie 29 m², rendita catastale euro 29,95, piano T, Vico Secondo di Via Mercato n° 7.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): **70.000,00 euro**

NOTE CATASTALI:

La planimetria relativa all'appartamento è risultata essere sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ad esclusione di una finestra nel soggiorno/pranzo non riportata.

Anche la planimetria del locale adibito ad autorimessa è risultata essere sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ad esclusione del soppalco.

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 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.”*

Dal confronto comparato tra gli allegati All.ti 2, relativi ad Atto di Pignoramento e sua Nota di trascrizione:

All.2a) Atto di Pignoramento : pignoramento del 10/12/2021 trascritto il 07/02/2022 ai numeri R.G. 4878 R.P. 3931 (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 295/2021); a favore di – OMISSIS (Creditore Procedente) contro Sig. OMISSIS (Debitore). Pignoramento eseguito per la somma di 66.544,78 euro oltre interessi e spese sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 11 e Part. 1317 sub 5 e Part 1318 sub 3 (graffate) e sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 8 e Part. 1317 sub 2 (graffate)

All.2b) Nota di trascrizione del pignoramento E.I. 295/2021 del 07/02/2022 ai numeri R.G. 4878 R.P. 3931.

All.2c) Istanza di vendita del 13/01/2022 con precisazione delle parti.

All.2d) Nota di iscrizione al ruolo con precisazione delle parti e degli immobili, datata 22/12/2021.

si evince che la documentazione agli atti della procedura esecutiva 295-2021 **è idonea per il prosieguo del mandato ricevuto.**

Si rilevano semplicemente le difformità planimetrico catastali tuttavia non ostative al prosieguo del mandato in quanto si tratta di una sola finestra non presente in planimetria, e la facoltà del creditore procedente di integrare eventualmente la certificazione Notarile su invito dell’Illu.ma G.E. e anche sulla base delle trascrizioni estratte dal sottoscritto CTU onde poter ravvisare una soddisfacente continuità trascrittiva ultraventennale, peraltro emendabile in itinere.

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

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.”*

DATI CATASTALI LOTTO

Il Lotto UNICO risulta attualmente identificato in Catasto Fabbricati N.C.E.U. dai seguenti **dati catastali attuali**:

LOTTO UNICO (E.I. 295-2021):

LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 295/2021):

Il **Lotto unico** di cui alla presente **R.G.E.I. N. 295/2021** è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà dell'appartamento (piano primo) per civile abitazione**, censito in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35 Part. 1309 Sub. 11 graffate Part. 1317 Sub. 5 Part. 1319 Sub 3 e **dell'autorimessa o rimessa**, censita in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35, Part. 1309, Sub. 8 graffate Part. 1317 Sub. 2, ubicata al piano terra.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento per civile abitazione:** N.C.E.U. Campagna (SA) Foglio 35, Part. n°1309, Sub. 11, graffate Part. n°1317 Sub. 5 Part. n°1318 Sub. 8, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 m², superficie catastale escluse aree scoperte 91 m², rendita catastale euro 313,75, piano 1, Vico Secondo di Via Mercato n° 7;
- **Locale Autorimessa o rimessa:** N.C.E.U. Campagna (SA) Foglio 35, Part. n°1309, Sub. 8, graffate Part. n°1317 Sub. 2, cat. C/6, classe 7, consistenza 20 m², dati di superficie 29 m², rendita catastale euro 29,95, piano T, Vico Secondo di Via Mercato n° 7.

Corrispondenza catastale

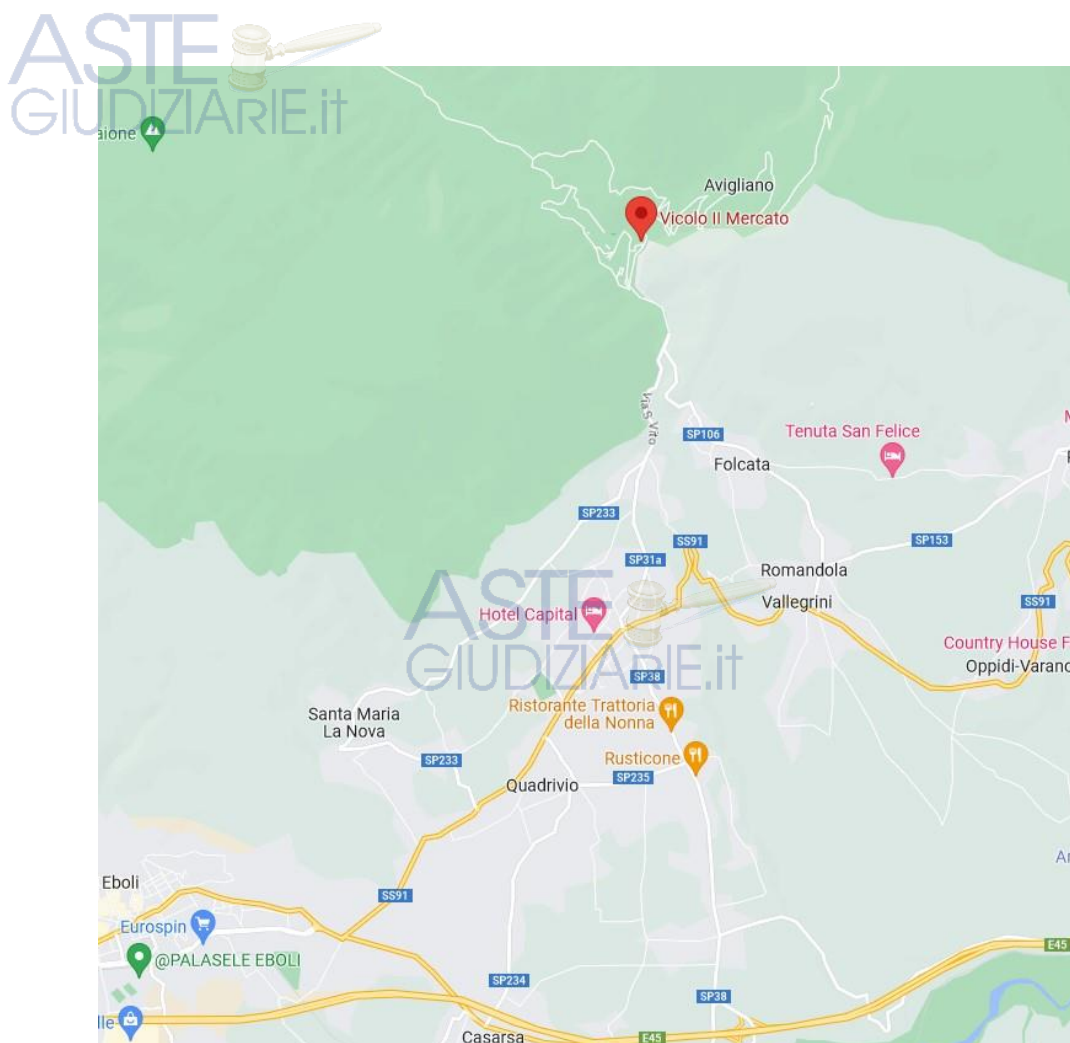
La planimetria relativa all'appartamento è risultata essere sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ad esclusione di una finestra nel soggiorno/pranzo non riportata.

Anche la planimetria del locale adibito ad autorimessa è risultata essere sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ad esclusione del soppalco.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto unico esecutato è ubicato nel Comune di Campagna (SA), in un ambiente urbano consolidato, il centro storico. Si tratta dunque di un ambito urbano con presenza di diverse attività commerciali, abbastanza trafficato, ma con scarse possibilità di parcheggio.

Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e quindi ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il Comune di Campagna al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente R.G.E.I. N. 295/2021.



Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale del Lotto Unico (fonte: Google Maps).

L'autostrada E45 collega il Comune di Campagna a tutta la Provincia di Salerno.

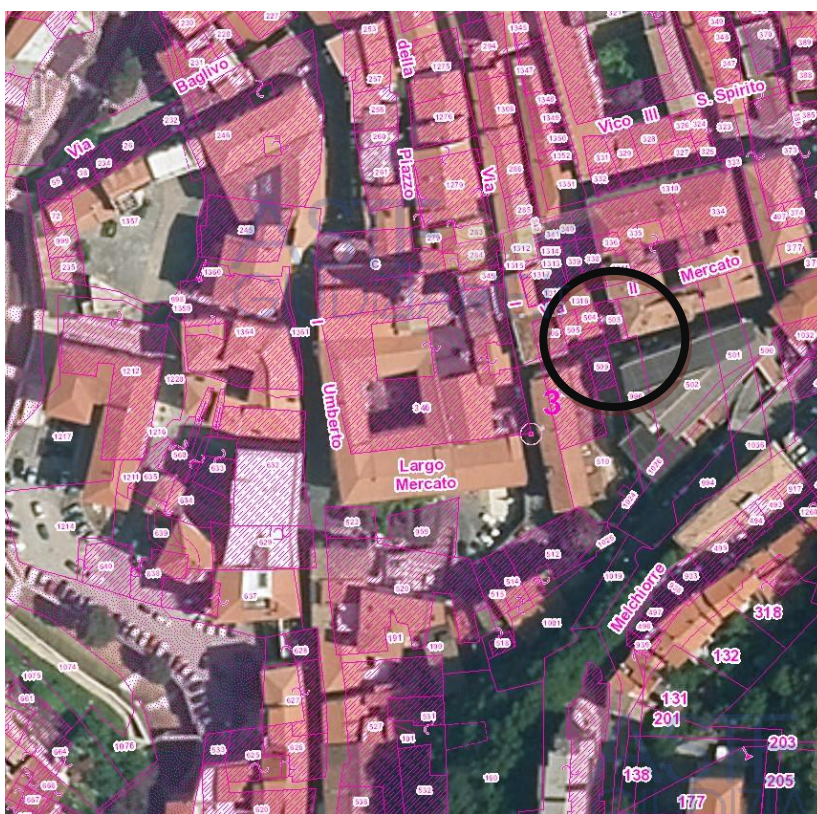
A map of the Vicolo II Mercato area in Asti, Italy. The map shows various streets including Via Castello, Via Dauli, Via Varchera, Via Convezione, Via Camillo, Via S. Bartolomeo, and Via Ca... Landmarks include Castello Gerione, Cantine marcantuono Chiuso temporaneamente, A' Chiena, Largo Antonio, Ristorante A' Bersagliera e B&B, I Due Fratelli, and Da GILDA. There are also icons for parking, restaurants, and public transport. Watermarks for 'ASTE GIUDIZIARIE.it' and a gavel logo are visible over the map.

A detailed map of the Aste Giudiziale area. The map shows various streets such as Via S. Bartolomeo, Via Costa della Torre, Via Ari, Via G. Guerlerto, Via Portafiera, Via P. Maggiallo, Via Giovanni Antonio de Nigris, Corso Umberto I, Corso Vittorio Emanuele III, Via Riva, Via F. Crimi, Via A. Chiappa, Via A. Allia, Via M. Nanni, Via B. Cocco, and Vico Ginestra. Landmarks include the Maccarunera Historic Boutique Hotel, La Tettola, Istituto Sacro Cuore Casamadre, Parrocchia del SS. Salvatore e S. Antonino, Istituto di Istruzione Superiore T. Confalonieri, Osteria Zena, Crick & Crock, Ristorante A' Bersagliera e B&B, and Antica Rosticceria. Points of interest are marked with icons: a green pin for 'Piazza Concezione', a blue 'P' for 'Free Parking', a blue location pin for 'Comune di Campagna', and a red arrow pointing to the 'Comune di Campagna'. The map also features several yellow location pins and a large blue watermark reading 'ASTE GIUDIZIALE' across the center.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico, con indicazione del corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile (fonte: Geoportale Provincia di Salerno). Dall'Ortofoto si evince la posizione del Lotto Unico, nel centro storico del Comune di Campagna.



Ortofoto di inquadramento di dettaglio con evidenziato il complesso edilizio Foglio 35 part. 1309 di ricaduta dell'immobile.

DESCRIZIONE FABBRICATO A CUI AFFERISCE IL LOTTO UNICO

Il fabbricato multifamiliare, al cui interno sono ubicati l'appartamento Sub. 11 e l'autorimessa Sub. 8 di cui al Lotto unico esecutato, è costituito da 4 piani fuori terra, con copertura a falde, ed è realizzato a struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato. Trattasi di palazzo ubicato nel centro storico, collocato all'incrocio tra due strade. La struttura è complessivamente formata da un corpo di fabbrica pressoché quadrato, con portico condominiale al piano terra. I vari impalcati sono collegati da una scala interna a due rampe e non è presente impianto ascensore. Al piano primo è ubicato l'appartamento di cui al Lotto unico. Nel complesso le finiture non sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Seguono le foto del fabbricato.



Foto 1 – Vista dell'accesso al fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato da Vico Secondo di Via Mercato, attraverso il portico condominiale d'ingresso.



Foto 2 – Viabilità principale che costeggia il fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato. In evidenza gli ingressi ai locali autorimesse.



Foto 3 – Vista dell'accesso al Locale Autorimessa, facente parte del Lotto unico pignorato, da Vico Primo di Via Mercato.



Foto 4 – Ingresso comune al fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato. Si notino le finiture complessivamente in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, con necessità di ripristinare gli intonaci.



Foto 5 – Portone comune di accesso al fabbricato dal portico condominiale. Si notino le finiture in mediocre stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 6 – Accesso al locale Autorimessa dall'ingresso condominiale.



Foto 7 – Pianerotto con ingresso all'appartamento del lotto unico pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Appartamento (piano primo) per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35 Part. 1309 Sub. 11 graffate Part. 1317 Sub. 5 Part. 1319 Sub 3, Vico Secondo di Via Mercato e **dell'autorimessa** o rimessa (piano terra), censita in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35, Part. 1309, Sub. 8 graffate Part. 1317 Sub. 2, Vico Secondo di Via Mercato.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

L'appartamento sub. 11 si sviluppa su un unico livello e l'accesso agli interni avviene dal vano scala comune.

L'appartamento esecutato gode di una mediocre esposizione e luminosità, sebbene dotato di due fronti liberi di affaccio, sui prospetti sud e ovest del fabbricato; si compone di **4 vani, 1 bagno e 1 ingresso**:

- **Ingresso/disimpegno** centrale, che dunque consente un agevole accesso ai vari ambienti, privo di finestre, pertanto poco luminoso;
- **Soggiorno-pranzo**, con due finestre, una che affaccia sul prospetto ovest ed l'altra sul prospetto nord;
- **Cucina**, con finestra che affaccia sul prospetto ovest;
- Due camere da letto, una dotata di balcone in affaccio sul prospetto ovest, l'altra dotata di finestra in affaccio sul prospetto est;
- **Bagno** con vasca e box doccia, dotato di finestra, con finiture in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La pavimentazione degli ambienti, uniforme per l'intero appartamento, è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, in discrete condizioni. Le finiture del bagno sono anch'esse in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle quadrate. Gli infissi interni consistono di porte in legno, in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in legno, in mediocri condizioni, e sono muniti di persiane. Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale, in mediocre stato di conservazione.

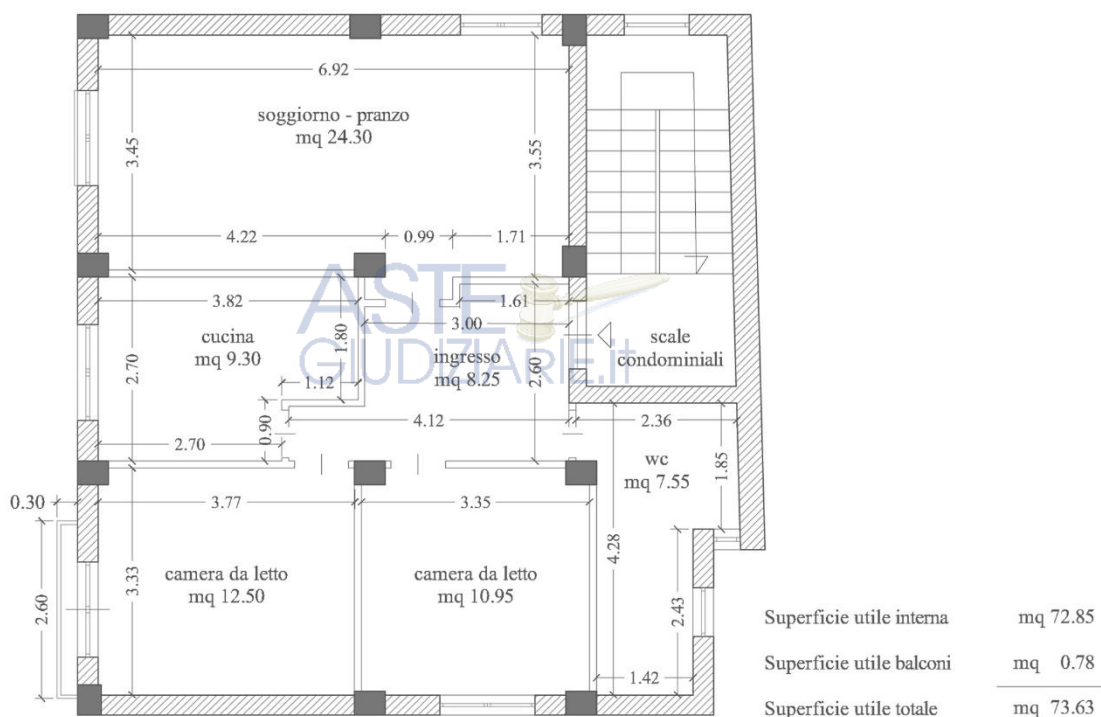
Risposte ai quesiti del mandato E.I. 295-2021

Sono presenti termosifoni in ogni stanza e due condizionari. In generale l'impiantistica appare adeguata.

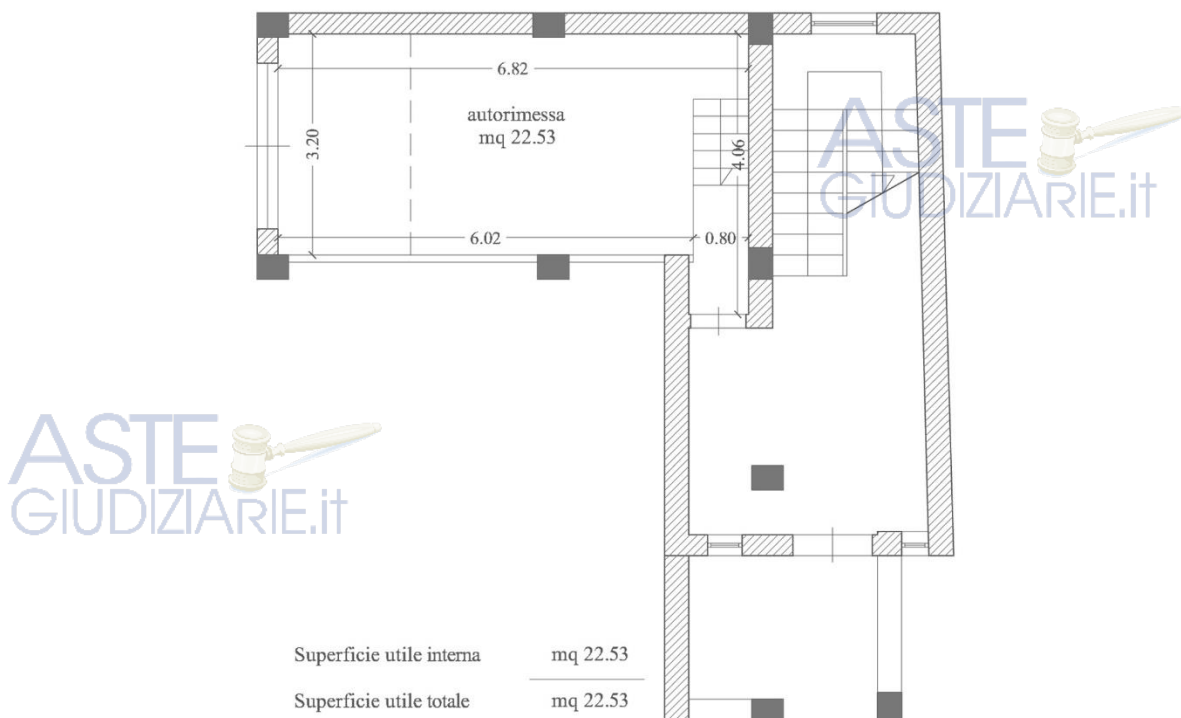
Alla luce di quanto detto, **lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento di cui al Lotto unico si può considerare sostanzialmente discreto.**

Il Locale deposito afferente al sub. 8, ubicato al **piano terra**, è facilmente accessibile sia dalla strada che dall'ingresso condominiale. Il locale presenta un unico ambiente, con soppalco. La pavimentazione è realizzata con piastrelle rettangoli in cotto di media pezzatura, in mediocri condizioni. In generale anche il locale deposito risulta in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione.**

Seguono le planimetrie dei due livelli del lotto Unico con quote e superfici.



Planimetria appartamento di cui al Lotto unico, in scala 1:100 con quote, superfici e destinazioni d'uso degli ambienti.



Planimetria Locale Autorimessa di cui al Lotto unico in scala 1:100 con quote, superfici e confini.

CONFINI LOTTO UNICO

Dalle planimetrie catastali e dal rilievo metrico **il Lotto unico, confina così come di seguito riportato.**

Appartamento sub 3:

- a nord, tramite tamponamento cieco, con altra Particella non eseguita;
- a ovest, tramite tamponamento esterno e affaccio balconato e finestrato, con Vico Onorato Secondo Grimaldi;
- a sud, tramite tamponamento esterno e affaccio finestrato, con Vico Secondo del Mercato;
- a est, tramite muro divisorio, con pianerottolo e vano scale comuni.

Locale deposito sub 8:

- a nord, tramite tamponamento cieco, con altra Particella non eseguita;

Risposte ai quesiti del mandato E.I. 295-2021

- a ovest, tramite porta esterna, con Vico Primo di Via Mercato;
- a sud, tramite tamponamento interno cieco, con altra U.I. non eseguita;
- a est, tramite tamponamento interno, con ingresso condominiale e vano scale comuni.



Nota: I confini del Lotto in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a tamponamenti, affacci ed ingressi chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.



COMPUTO SUPERFICI LOTTO UNICO

COMPUTO SUPERFICI APPARTAMENTO:

- *Ingresso - disimpegno = 8,25 mq;*
- *Soggiorno - pranzo = 24,30 mq;*
- *Cucina = 9,30 mq;*
- *Camera da letto 1 = 12,50 mq;*
- *Camera da letto 2 = 10,95 mq;*
- *Bagno = 7,55 mq;*

- **Sup. Utile = 72,85 mq**
- **Altezza netta interna = 2,90 m**

Sup. totale balconi = 0,78 mq



COMPUTO SUPERFICI LOCALE AUTORIMESSA:

- *Deposito = 22,53 mq;*

- **Sup. Utile tot. = 22,53 mq**
- **Altezza netta interna = 3,90 m**



Seguono le foto dell'appartamento sub 3 eseguito.





Foto 8 - Ingresso/disimpegno, con portoncino d'ingresso centrale e armadio a muro a sinistra. Si noti la pavimentazione con piastrelle quadrate di media pezzatura con inserti romboidali neri, uniforme in tutto l'appartamento.



Foto 9 – Ingresso/disimpegno visto da altre angolazioni. Esso consente un agevole accesso ai vari ambienti. Si noti la finestra alta interna per ovviare alla mancanza di illuminazione naturale.



Foto 10 – Soggiorno/pranzo. Si noti la mediocre illuminazione naturale.



Foto 11 – Soggiorno/pranzo, ripreso da altre angolazione. Si noti la presenza di una finestra, non riportato nella planimetria catastale.



Foto 12 – Soggiorno/pranzo, ripreso da altra angolazione. Si noti la presenza di una porta finestra.



Foto 13 – Cucina, dotata di finestra e termosifone e condizionatore. Si noti la presenza di macchie di umidità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 14 e 15 – Camera da letto matrimoniale, ripresa da due angolazioni diverse. La camera da letto è dotata di balcone con affaccio sul lato ovest.



Seguono le foto del locale autorimessa sub 8 esecutato.



Foto 16 – Locale autorimessa ubicato al piano terra.



Foto 17 – Locale autorimessa, dotato di piccolo soppalco.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla galleria grafico fotografica.

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.”*

TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE

Per confronto con la Certificazione Notarile e le trascrizioni estratte dal Sottoscritto CTU, **l’abitazione Lotto Unico con autorimessa, pervenne all’esecutato OMISSIS in regime di separazione dei beni, con atti per Notaio OMISSIS del 2007 e del 2008 di divisione e successiva cessione a titolo oneroso da parte degli altri eredi OMISSIS, i cui estremi sono di seguito riportati:**

All.3c) Titolo di Proprietà Principale : Atto di Cessioni di diritti Reali a Titolo Oneroso, per Notaio Dott. OMISSIS del 22/02/2008, REP n° 19233 RACC n° 9557 trascritto il 21/03/2008 ai Numeri RG 12281 e RP 8450 (gli eredi OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS cedono all’Esecutato OMISSIS la proprietà in regime di separazione dei beni dei subalterni graffiati afferenti al lotto unico.

All.3d) Titolo di Provenienza : Atto di identificazione Catastale e Divisione per Notaio Dott. OMISSIS del 05/06/2007, REP n° 18839 RACC n° 9384 trascritto il 05/07/2007 ai Numeri RG 36014 e RP 22003 (gli eredi dei nuclei familiare OMISSIS e OMISSIS procedono alla suddivisione di un più vasto compendio contenente anche i cespiti esecutati afferenti al Lotto Unico.

Con riferimento alle altre provenienze su invito dell’Illu.ma G.E. il Creditore procedente ha facoltà di integrare la certificazione Notarile sulla scorta anche delle trascrizioni estratte dal sottoscritto CTU e riportate in allegati 3 qui di seguito ripetuti.

All.3e) Titolo di Provenienza : Nota di Trascrizione Successione in Morte di OMISSIS OMISSIS, apertasi il 19/09/1995 Trascritta il 22/09/2006 ai numeri RG 50081 ed RP 30660, con chiamati alla successione OMISSIS OMISSIS, Liberato, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS quest’ultimo esecutato. L’attivo della successione è costituito da preesistenza rispetto all’attuale manufatto ex part. 343 sub 5.

All.3f) Titolo di Provenienza : Nota di Trascrizione Successione in Morte di OMISSIS OMISSIS, apertasi il 11/06/2005, Trascritta il 11/09/2006 ai numeri RG 48575 ed RP 29693, con chiamati alla successione OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS quest’ultimo esecutato. L’attivo della successione è costituito da due solo subalterni, sub 3 e 4 della particella 1309.

All.3g) Titolo di Provenienza : Atto di Permuta per Notaio Dott. OMISSIS del 03/11/2006, REP n° 18678 trascritto il 30/11/2006 ai Numeri RG 64927 e RP 39263 il Comune di Campagna, permuta con i Nuclei Familiari OMISSIS e OMISSIS un compendio di fabbricati part.le 1314,1315,1316, 1317 e 1318, dei quali gli ultimi due aggrediti dal pignoramento.

All.3h) Titolo di Provenienza : *Nota di Trascrizione Successione in Morte di OMISSIS OMISSIS, apertasi il 29/08/1994, Trascritta il 05/10/1996 ai numeri RG 23909 ed RP 19432, con chiamati alla successione OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. L'attivo della successione comprende tra gli altri cespiti, anche l'area di sedime e le preesistenze del fabbricato esecutato, ex part 343.*

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla certificazione notarile per Notaio OMISSIS, nonché alle Trascrizioni già estrapolate dal sottoscritto CTU.

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

Poiché il Lotto Unico (abitazione con autorimessa) è Pignorato per l'intero in capo all'esecutato OMISSIS in regime patrimoniale di separazione dei beni, ovvero **il pignoramento aggredisce la piena ed esclusiva proprietà in quota 1/1**, non si pongono esigenze divisionali.

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 materiale** del LOTTO UNICO si specifica quanto segue, all'esito dell'accesso congiunto Custode CTU del 13-01-2022:

- **Il Lotto Unico risulta privo di contratti di Locazione e fruito dallo stesso esecutato Sig. OMISSIS, e lo stesso è da ritenersi libero ai fini della presente E.I. 295-2021;**

Per ulteriori dettagli sulla situazione di possesso potrà relazionare più compiutamente la Custodia Giudiziaria.

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.”*

Considerando la media dei valori locativi OMI Borsiono e Listino Quotazione Metro Quadro (cfr All.9) si ha che, con riferimento al Lotto Unico, da controlli effettuati tramite le fonti estimative indirette, risulterebbe congruo il canone di 180,00 euro/mensili, come giustificato dal calcolo di sotto riportato:

$$V_{\text{Canone Locativo}} = \frac{\frac{1,8 + 2,4}{2} + \frac{2,05 + 2,66}{2} + 2}{3} \times (73,63 \text{ mq} + 0,60 \times 22,53 \text{ mq}) = 191,70 = \mathbf{190,00 \text{ €/mese}}$$

Resterà poi facoltà della custodia giudiziale, pattuire indennità di occupazione, se ne ricorressero i presupposti, con importi anche differenti dal canone sopra indicato.

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.”*

Come desumibile dall’estratto di Matrimonio in allegati 4, e come riportato in Certificazione Notarile ed anche nelle Trascrizioni delle provenienze, il Sig. OMISSIS risulta coniugato in regime di separazione dei beni con Palladino Maria Rosaria.

Dal regime patrimoniale di separazione dei beni si evince il carattere personale dei beni e l’inesistenza di questioni divisionali come già anticipato al precedente quesito 6.

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).”*

All’esito del sopralluogo congiunto Custode e C.T.U. tenutosi in data **13/01/2023**, l’intero fabbricato di via A. V. Livelli n 5 entro cui ricade il cespite esecutato, non è provvisto di amministrazione condominiale, come per altro dichiarato a verbale accesso dal Sig. OMISSIS in sede di operazione peritale.

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.”

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 20/03/2023 presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince **l’esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli**, i cui estremi sono di seguito riportati:

All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria: iscritta il 25/01/2016 ai numeri R.G. 2686 R.P. 274 (ipoteca alla base del Titolo Esecutivo); a favore di – CheBanca! SpA (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Debitore in regime di separazione dei beni) sui subalterni afferenti al Lotto unico, NCEU Campagna Fgl. 35, Part. Graffate 1309 sub 11, part 1317 sub 5 , part.1318 sub 3, ed anche part.1309 sub 8, part. 1317 sub 2.

All.6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento : pignoramento del 10/12/2021 trascritto il 07/02/2022 ai numeri R.G. 4878 R.P. 3931 (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 295/2021); a favore di – OMISSIS (Creditore Procedente) contro Sig. OMISSIS (Debitore). Pignoramento eseguito per la somma di 66.544,78 euro oltre interessi e spese sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 11 e Part. 1317 sub 5 e Part 1318 sub 3 (graffate) e sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 8 e Part. 1317 sub 2 (graffate)

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

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che iCosti delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 295-2021, sono pari a (**1 pignoramento + 1 ipoteca volontaria**):

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

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

Costi Complessivi delle relative cancellazioni: 294,00 + 35 = **329,00 Euro**

importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima, e peraltro presumibilmente a carico della procedura e non già dell'acquirente finale.

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

Segue quesito 12 su confronto dati catastali ed ipotecari: →

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.”*

Dagli accessi effettuati in data **11/01/2023** presso l’Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** di seguito riepilogati per comodità di lettura.

LOTTO UNICO

All.5a) Mappa Wegis in foglio 35 Campagna scala 1:1000;

All.5b) Elaborato Planimetrico foglio 35 Campagna Part. 13009, scala 1:500.

All.5c) Visura attuale per immobile (particelle graffate) N.C.E.U. Campagna foglio 35 Part. 1309, sub 11. Part 1317 sub 5. Part. 1318 sub 3.

All.5d) Visura storica per immobile (particelle graffate) N.C.E.U. Campagna foglio 35 Part. 1309, sub 11. Part 1317 sub 5. Part. 1318 sub 3.

All.5e) Planimetria Catastale (particelle graffate) N.C.E.U. Campagna foglio 35 Part. 1309, sub 11. Part 1317 sub 5. Part. 1318 sub 3 scala 1:200.

All.5f) Visura storica per immobile (particelle graffate) N.C.E.U. Campagna foglio 35 Part. 1309, sub 8. Part 1317 sub 2.

All.5g) Planimetria catastale per immobile (particelle graffate) N.C.E.U. Campagna foglio 35 Part. 1309, sub 8. Part 1317 sub 2 scala 1:200.

All.5h) Visura storica per Terreno Area di sedime fabbricato: N.C.T. Campagna foglio 35 ex Part. 343, attuale part. 1309 (Ente Urbano).

Dagli accessi effettuati in data **20/03/2023** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - **Ufficio Pubblicità Immobiliare** - sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sugli immobili. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6-VISURE IPOTECARIE**:

All.6a) Elenco Formalità per Immobile (Catasto fabbricati NCEU Campagna fogl. 35 part. 1309 sub 11);

All.6b) Elenco Formalità per Immobile (Catasto Terreni NCT Campagna fogl. 35 part. 343);

All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria: iscritta il 25/01/2016 ai numeri R.G. 2686 R.P. 274 (ipoteca alla base del Titolo Esecutivo); a favore di – CheBanca! SpA (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Debitore in regime di separazione dei beni) sui subalterni afferenti al Lotto unico, NCEU Campagna Fgl. 35, Part. Graffate 1309 sub 11, part 1317 sub 5 , part.1318 sub 3, ed anche part.1309 sub 8, part. 1317 sub 2.

Risposte ai quesiti del mandato E.I. 295-2021

All.6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento : pignoramento del 10/12/2021 trascritto il 07/02/2022 ai numeri R.G. 4878 R.P. 3931 (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 295/2021); a favore di – OMISSIS (Creditore Procedente) contro Sig. OMISSIS (Debitore). Pignoramento eseguito per la somma di 66.544,78 euro oltre interessi e spese sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 11 e Part. 1317 sub 5 e Part 1318 sub 3 (graffate) e sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 8 e Part. 1317 sub 2 (graffate)

All'esito di un controllo incrociato, **non risultano incongruenze sostanziali che possano inficiare la prosecuzione della presente E.I. 295-2021.** Il sottoscritto C.T.U. ha peraltro già evidenziato, ai quesiti iniziali la lieve difformità in planimetria catastale (finestra e soppalco) che non inficia la prosecuzione dell'iter procedurale come pure ha estratto le trascrizioni circa le provenienze del cespite la cui continuità può essere esaminata dalla custodia giudiziale e, se del caso, integrata in itinere o all'atto del trasferimento.

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.”*

Relativamente agli **Aspetti Edilizi Urbanistici** il sottoscritto CTU istruì apposita istanza di accesso agli Atti, in data 31-01-2023 con prot. 757, e si recò materialmente per sollecitare il riscontro del rilascio delle **pratiche edilizie di seguito elencate**, dalle quali si evince l'intervento di ricostruzione del fabbricato originario verosimilmente ante '67, nel centro storico di Campagna e danneggiato irreversibilmente dagli eventi sismici del 1980:

All.7a) Istanza di accesso agli atti CTU: istanza del 11/01/2023 Prot. 757 con indicazione intestatario ed estremi catastali dei cespiti eseguiti.

All.7b) Titoli edilizi concessione del 18/02/1991 decreto 14/17 rilasciata al Delegato Condominiale OMISSISOMISSIS;

All.7c) Titoli edilizi concessione del 28/04/1984 decreto 80 rilasciata ai Codomini OMISSIS OMISSIS, OMISSISOMISSIS, OMISSISAntonino e OMISSISOMISSIS.

All.7d) Titoli edilizi concessione del 19/08/1987 decreto 707 rilasciata a Mirra.

All.7e) Titoli edilizi autorizzazione in variante del 18/04/1987 prot. 1140 rilasciata a OMISSIS Antonino delegato Condominiale con grafici a firma Ing. Busillo.

Gli Uffici Comunali formalmente e per le vie brevi sollecitati, riferirono al CTU l'inesistenza di pratiche Edilizie recenti.

Considerando le lievi difformità planimetriche catastali/Edilizie, nonché l'opportunità di controllare la continuità trascrittiva delle provenienze, cancellare le formalità pregiudizievoli e revisionare la funzionalità dell'appartamento peraltro in discrete condizioni, fermo restando il parere degli enti preposti per competenza (Catasto e Comune di Campagna), a fini puramente estimativi, il sottoscritto CTU ha contemperato l'abbattimento del 5% legato alle eventuali incombenze sopra indicate, da porre in essere secondo facoltà e a carico dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli illustrativi degli aspetti Edilizi si rimanda agli allegati 7 dell'elaborato peritale.

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

Entrando nel merito della stima del Lotto Unico, esaminato con accuratezza lo stato discreto dei luoghi, nonché preso atto della ricaduta del cespite nel nucleo storico del centro capoluogo del Comune di Campagna, il CTU, una volta desunti i valori unitari medi della tre fonti indirette OMI, BORSINO e LISTINO, li ha moltiplicati per le consistenze, assoggettati ad un'aliquota del 60% con riferimento al piano cantinato/garage, e detratte le minusvalenze del 5%, il tutto onde pervenire al prezzo base di vendita.

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, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato.

Procedimento Monoparametrico su base indiretta VALORI

FONDIARI/OMI/BORSINO/LISTINO e per il tramite dell'aliquota di vetustà.

La valutazione dei Cespiti di cui al Lotto Unico 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.ti 9 Vol. Allegati):

- ❖ **Valori OMI:** stabiliti dall'Agenzia dell'entrate;
- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ Il **Listino metro quadro/FIAIP**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari;
- ❖ **l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI)**, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la *tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare*;
- la *fonte della rilevazione*;
- la *identificazione dell'immobile rilevato*;
- la *destinazione prevalente di zona*;
- le *caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare*;

Risposte ai quesiti del mandato E.I. 295-2021

- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

STIMA VALORI UNITARI E VALORI A BASE D'ASTA

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente a alle abitazioni di tipo civile in **Località Centro Storico del Comune di Campagna**, forniscono in cifra tonda il seguente VALORE BASE UNITARIO dell'abitazione (*cfr. All.ti 9*):

$$V_{\text{ABITAZIONE}} = \frac{\frac{670 + 910}{2} + \frac{809 + 1055}{2} + 600}{3} = 775,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali e delle aliquote di omogeneizzazione sopra specificate, si ottiene in **cifra tonda** il seguente VALORE A BASE D'ASTA del Lotto Unico nella sua interezza:→

Lotto Unico:

- **Valore complessivo:** = 775,00 euro/mq X (73,63 mq + 0,60 x 22,53 mq) x 0,95 x 1,10 = **70.578,98 €**

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO in cifra tonda =

70.000,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che l'aliquota di abbattimento risulta comprensiva dell'iter di istruzione delle pratiche edilizie e dello smaltimento dei materiali di risulta presenti all'interno dei cespiti.

*Segue **Quesito 15** sui Beni mobili:→*

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 del sopralluogo congiunto Custode e C.T.U. effettuato in data 13/01/2023, all’interno dell’appartamento da ristrutturare, risultano presenti taluni **quantitativi di materiali di risulta da smaltire.**

L’incidenza degli oneri di smaltimento è stata già temperata nell’aliquota di abbattimento del 40% con riferimento al Garage, adoperata al precedente quesito 14 di stima.

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.”

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

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO (E.I. 295-2021)

LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 295/2021):

Il Lotto unico di cui alla presente R.G.E.I. N. 295/2021 è costituito dai seguenti immobili:

- **Piena proprietà dell’appartamento (piano primo) per civile abitazione,** censito in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35 Part. 1309 Sub. 11 graffate Part. 1317 Sub. 5 Part. 1319 Sub 3 e **dell’autorimessa o rimessa,** censita in N.C.E.U. Comune di Campagna (SA) Fl. 35, Part. 1309, Sub. 8 graffate Part. 1317 Sub. 2, ubicata al piano terra.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento per civile abitazione:** N.C.E.U. Campagna (SA) Foglio 35, Part. n°1309, Sub. 11, graffate Part. n°1317 Sub. 5 Part. n°1318 Sub. 8, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 m², superficie catastale escluse aree scoperte 91 m², rendita catastale euro 313,75, piano 1, Vico Secondo di Via Mercato n° 7;
- **Locale Autorimessa o rimessa:** N.C.E.U. Campagna (SA) Foglio 35, Part. n°1309, Sub. 8, graffate Part. n°1317 Sub. 2, cat. C/6, classe 7, consistenza 20 m², dati di superficie 29 m², rendita catastale euro 29,95, piano T, Vico Secondo di Via Mercato n° 7.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
(piena proprietà dell'intero): **70.000,00 euro**

TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE

Per confronto con la Certificazione Notarile e le trascrizioni estratte dal Sottoscritto CTU, l'**abitazione Lotto Unico con autorimessa, pervenne all'esecutato OMISSIS in regime di separazione dei beni, con atti per Notaio OMISSIS del 2007 e del 2008 di divisione e successiva cessione a titolo oneroso da parte degli altri eredi OMISSIS, i cui estremi sono di seguito riportati:**

All.3c) Titolo di Proprietà Principale : Atto di Cessioni di diritti Reali a Titolo Oneroso, per Notaio Dott. OMISSIS del 22/02/2008, REP n° 19233 RACC n° 9557 trascritto il 21/03/2008 ai Numeri RG 12281 e RP 8450 (gli eredi OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS cedono all'Esecutato OMISSIS la proprietà in regime di separazione dei beni dei subalterni graffati afferenti al lotto unico.

All.3d) Titolo di Provenienza : Atto di identificazione Catastale e Divisione per Notaio Dott. OMISSIS del 05/06/2007, REP n° 18839 RACC n° 9384 trascritto il 05/07/2007 ai Numeri RG 36014 e RP 22003 (gli eredi dei nuclei familiare OMISSIS e OMISSIS procedono alla suddivisione di un più vasto compendio contenente anche i cespiti eseguiti afferenti al Lotto Unico.

Con riferimento alle altre provenienze su invito dell'Illu.ma G.E. il Creditore procedente ha facoltà di integrare la certificazione Notarile sulla scorta anche delle trascrizioni estratte dal sottoscritto CTU e riportate in allegati 3 qui di seguito ripetuti.

All.3e) Titolo di Provenienza : Nota di Trascrizione Successione in Morte di OMISSIS OMISSIS, apertasi il 19/09/1995 Trascritta il 22/09/2006 ai numeri RG 50081 ed RP 30660, con chiamati alla successione OMISSIS OMISSIS, Liberato, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

28

Risposte ai quesiti del mandato E.I. 295-2021

quest'ultimo esecutato. L'attivo della successione è costituito da preesistenza rispetto all'attuale manufatto ex part. 343 sub 5.

All.3f) Titolo di Provenienza : Nota di Trascrizione Successione in Morte di OMISSIS OMISSIS, apertasi il 11/06/2005, Trascritta il 11/09/2006 ai numeri RG 48575 ed RP 29693, con chiamati alla successione OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS quest'ultimo esecutato. L'attivo della successione è costituito da due solo subalterni, sub 3 e 4 della particella 1309.

All.3g) Titolo di Provenienza : Atto di Permuta per Notaio Dott. OMISSIS del 03/11/2006, REP n° 18678 trascritto il 30/11/2006 ai Numeri RG 64927 e RP 39263 il Comune di Campagna, permuta con i Nuclei Familiari OMISSIS e OMISSIS un compendio di fabbricati part.le 1314,1315,1316, 1317 e 1318, dei quali gli ultimi due aggrediti dal pignoramento.

All.3h) Titolo di Provenienza : Nota di Trascrizione Successione in Morte di OMISSISOMISSIS, apertasi il 29/08/1994, Trascritta il 05/10/1996 ai numeri RG 23909 ed RP 19432, con chiamati alla successione OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. L'attivo della successione comprende tra gli altri cespiti, anche l'area di sedime e le preesistenze del fabbricato esecutato, ex part 343.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla certificazione notarile per Notaio OMISSIS, nonché alle Trascrizioni già estrapolate dal sottoscritto CTU.

STATO di POSSESSO LOTTI

Per quanto attiene alla **situazione di possesso materiale** del LOTTO UNICO si specifica quanto segue, all'esito dell'accesso congiunto Custode CTU del 13-01-2022:

- **Il Lotto Unico risulta privo di contratti di Locazione e frutto dallo stesso esecutato Sig. OMISSIS, e lo stesso è da ritenersi libero ai fini della presente E.I. 295-2021;**

Per ulteriori dettagli sulla situazione di possesso potrà relazionare più compiutamente la Custodia Giudiziaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI INSISTENTI SUI LOTTI

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 20/03/2023 presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince **l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli**, i cui estremi sono di seguito riportati:

All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria: iscritta il 25/01/2016 ai numeri R.G. 2686 R.P. 274 (ipoteca alla base del Titolo Esecutivo); a favore di – CheBanca! SpA (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Debitore in regime di

Risposte ai quesiti del mandato E.I. 295-2021

separazione dei beni) sui subalterni afferenti al Lotto unico, NCEU Campagna Fgl. 35, Part. Graffate 1309 sub 11, part 1317 sub 5 , part.1318 sub 3, ed anche part.1309 sub 8, part. 1317 sub 2.

All.6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento : pignoramento del 10/12/2021 trascritto il 07/02/2022 ai numeri R.G. 4878 R.P. 3931 (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 295/2021); a favore di – OMISSIS (Creditore Procedente) contro Sig. OMISSIS (Debitore). Pignoramento eseguito per la somma di 66.544,78 euro oltre interessi e spese sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 11 e Part. 1317 sub 5 e Part 1318 sub 3 (graffate) e sui cespiti censiti in NCEU Campagna Fgl. 35, Part. 1309 sub. 8 e Part. 1317 sub 2 (graffate)

TITOLI EDILIZI ED ASPETTI URBANISTICI LOTTI

Relativamente agli **Aspetti Edilizi Urbanistici** il sottoscritto CTU istruì apposita istanza di accesso agli Atti, in data 31-01-2023 con prot. 757, e si recò materialmente per sollecitare il riscontro del rilascio delle **pratiche edilizie di seguito elencate**, dalle quali si evince l'intervento di ricostruzione del fabbricato originario verosimilmente ante '67, nel centro storico di Campagna e danneggiato irreversibilmente dagli eventi sismici del 1980:

All.7a) Istanza di accesso agli atti CTU: istanza del 11/01/2023 Prot. 757 con indicazione intestatario ed estremi catastali dei cespiti eseguiti.

All.7b) Titoli edilizi concessione del 18/02/1991 decreto 14/17 rilasciata al Delegato Condominiale OMISSISOMISSIS;

All.7c) Titoli edilizi concessione del 28/04/1984 decreto 80 rilasciata ai Codomini OMISSIS OMISSIS, OMISSISOMISSIS, OMISSISAntonino e OMISSISOMISSIS.

All.7d) Titoli edilizi concessione del 19/08/1987 decreto 707 rilasciata a Mirra.

All.7e) Titoli edilizi autorizzazione in variante del 18/04/1987 prot. 1140 rilasciata a OMISSISAntonino delegato Condominiale con grafici a firma Ing. Busillo.

Gli Uffici Comunali formalmente e per le vie brevi sollecitati, riferirono al CTU l'inesistenza di pratiche Edilizie recenti.

Considerando le lievi difformità planimetriche catastali/Edilizie, nonché l'opportunità di controllare la continuità trascrittiva delle provenienze, cancellare le formalità pregiudizievoli e revisionare la funzionalità dell'appartamento peraltro in discrete condizioni, fermo restando il parere degli enti preposti per competenza (Catasto e Comune di Campagna), a fini puramente estimativi, il sottoscritto CTU ha contemperato l'abbattimento del 5% legato alle eventuali incombenze sopra indicate, da porre in essere secondo facoltà e a carico dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli illustrativi degli aspetti Edilizi si rimanda agli allegati 7 dell'elaborato peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico coadiuvato dal collaboratore in data sopralluogo 13/01/2023.

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

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

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

L'inquadramento del Lotto Unico eseguito è stato effettuato:

sia **esternamente**:

- **accessibilità e caratteristiche delle pertinenze**
- **localizzazione degli accessi**
- **individuazione dell'unità immobiliare**

che **internamente**:

- **individuazione dei vani.**

La **relazione grafico-fotografica** di **26 pagine** complessive ed è stata redatta in separato file, utilizzando **31 foto** del rilievo.

Il rilievo fotografico è stato incluso in una relazione grafico fotografica, redatta in separato file, privo di dati sensibili, e destinabile alla pubblicità immobiliare.

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.”*

Nell'ambito della presente E.I. 295-2021, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Faracchio durante il corso delle operazioni peritali.

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. 295-2021, è stato nominato Custode, la Preg.ma Dott. Avv. Francesco Spirito, verso cui il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione.

Con riferimento agli aspetti strutturali si precisa che non si ravvedono problematiche di dissesto statico tali da ostacolare il normale prosieguo dell'iter esecutivo.

Segue congedo C.T.U.: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n°**44 pagine intestazione compresa**, e n. **10 Gruppi di Allegati** (oltre una relazione grafico-fotografica e l'istanza di liquidazione) sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data udienza **20/06/2023** a cui presenzierà anche il sottoscritto tecnico.


Salerno, 08/05/2023

Con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it







ELENCO ALLEGATI (n° 10 Gruppi di Allegati):

(fascicolati in volume separato dalla presente relazione di stima):

Allegati 1.- Decreto di nomina, Verbale Conferimento incarico e Raccomandazioni generali C.T.U.(da All. 1a ad All. 1c);

Allegati 2.- Atto di Pignoramento, Nota di trascrizione, Istanza di vendita e Iscrizioni al ruolo (da All. 2a ad All. 2d);

Allegati 3.- Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà. (da All. 3a ad All. 3d);

Allegato 4.- Estratto di matrimonio (All. 4a);;

Allegati 5.- Dati Catastali Lotto (da All. 5a ad All. 5g);

Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 295/2021(da All. 6a ad All. 6e);

Allegati 7.- Atti inerenti la regolarità edilizia (da All. 7a ad All. 7e);

Allegato 8.- Verbale Sopralluogo C.T.U. e Custode (All. 8a ad Alle 8b);

Allegati 9.- Dati estimativi LOTTO (da All. 9a ad All. 9c);

Allegati 10.- Rilievi Metrici LOTTO (da All. 10a ad All. 10b).



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli(SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

