TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rosaria Morrone

– RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO–

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E CON OMISSIS–

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 312/2019

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 16/11/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS

- SETTEMBRE 2021 –

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ARCH. MIRRA DONATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Premessa e formulazione quesiti *pag.3*
Individuazione Lotti…. *pag.7*
Risposte ai quesiti..... *pag.8*
Quesiti 1-2-3..... *pag.10*
Quesito 4 ..... *pag.12*
Quesito 5 ..... *pag.19*
Quesito 6 ..... *pag.20*
Quesito 7 ..... *pag.22*
Quesito 8 ..... *pag.23*
Quesito 9 ..... *pag.26*
Quesito 10 ..... *pag.26*
Quesito 11 ..... *pag.27*
Quesito 12 ..... *pag.29*
Quesito 13 ..... *pag.30*
Quesito 14 ..... *pag.32*
Quesito 15 ..... *pag.37*
Quesito 16 ..... *pag.39*
Quesito 17 ..... *pag.37*
Quesito 18 ..... *pag.38*
Quesito 19 ..... *pag.38*
Congedo C.T.U...... *pag.42*
Appendice: elenco allegati *pag.43*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione
Dott.ssa Rosaria Morrone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 312/2019

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto ***arch. Donato Mirra***, *nato ad* ***OMISSIS***, a seguito della **Nomina di Esperto in data 31/01/2020** *ricevuto dall'allora G.E. dott.ssa* ***De Lucia*****,** e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **11/02/2020** (*cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 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 ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.;*
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;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e , ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. 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 notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 nonchè 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),*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice;
19. *Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

Segue Individuazione Lotti:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE LOTTI

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n° 312/2019 e di stima** con il nome di:

Lotto 1 (E.I. 312/2019): **Appartamento per civile abitazione** ubicato in **via Salita San Giovanni n. 13** del comune di **Salerno.**

L'appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di via Salita San Giovanni al civico 13, si compone di ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera matrimoniale e servizio igienico per una **superficie utile complessiva di circa 78,60 mq** con **circa 1,10 mq di balcone e circa 24,60 mq di cantinola**, **quota di proprietà 1/1.**

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- ***Appartamento*** *sito alla via Salita San Giovanni n. 13 del comune di* ***Salerno****, riportato in* ***NCEU*** *al* ***Foglio 4 Part. 180 Sub. 7, Cat. A/4*** *(abitazione di tipo popolare), Classe 4, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 115 mq, Rendita Catastale 320,20 €.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 111.000,00 € *(pignorato per l'intero)*

Lotto 2 (E.I. 312/2019): **Appartamento per civile abitazione su un livello** (*Piano primo*) ubicato in **via Casa Forte n. 31** del comune di **Pellezzano (SA).**

L'appartamento, posto al primo piano di un fabbricato condominiale di via Casa Forte al civico 31, si compone di ingresso, cucina-sala pranzo, servizio igienico, disimpegno, camera matrimoniale e cameretta, per una **superficie utile complessiva di circa 73,15 mq, pignorato per l'intera proprietà.**

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- ***Appartamento*** *sito alla via Casa Forte n. 31 del comune di* ***Pellezzano****, riportato in* ***NCEU*** *al* ***Foglio 1 Part. 133 Sub. 7, Cat. A/4*** *(abitazione di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 101 mq, Rendita Catastale 206,58 €.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 77.000,00 € *(pignorato per l'intero)*

NOTE CTU su Configurazione Lotti:

- Relativamente al **Lotto 1** (**appartamento e cantinato sub 7)** detti cespiti risultano inseriti in un fabbricato condominiale al civico 13 di via Salita San Giovanni le cui accessioni, portone d'ingresso, caldaia e scale, risultano comuni ad altri condomini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Relativamente al **Lotto 2 (appartamento sub 7)** risulta inserito in un compreso di case a corte part 133, il cui portone di accesso al civico 31 di via Casa Forte risulta comune ad altre unità immobiliari non esecutate, come pure la corte centrale scoperta e le scala di accesso al primo piano in cui ricade il Lotto 2.

.

*N.B.: La **suddivisione dei beni in due lotti distinti**, possibile nella fattispecie in quanto ciascuno dei due cespiti è dotato di propri dati catastali, è stata adottata dal C.T.U. risultando i due contesti di ubicazione differenti, al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita e separare il vincolo di prima casa posseduto dal Lotto 1 dalle caratteristiche possedute dal Lotto 2.*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 a12'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale e degli Atti del Procedimento completi di **Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale per notaio Avv. Maurizio Lunetta datata 10/10/2019** *(cfr. All. 3a),*

e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del **06/09/2019,** trascritto il **03/10/2019** ai num.ri ***R.G. 38532 R.P. 29452,*** con relata di notifica del **06/09/2019** (*cfr. All. 2a, nonché Atti del Procedimento*),

nonché dal confronto con

- ✓ la **trascrizione del Pignoramento stesso** *(di cui alla presente E.I. 312/2019: cfr All. 2b nonché in Atti del Procedimento)* **trascrizione** del **03/10/2019 ai nn. R.G. 38532 R.P. 29452**, a favore di ***OMISSIS*** (*Creditore Procedente nella presente E.I. 312/2019)* e contro **i sigg.ri *OMISSIS* (*Coniugi Debitori*).** Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

  - *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quote 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale e 100/116 in regime di bene personale*** *e* ***al Sig. OMISSIS*** *per* ***quota 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni****;*
  - *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n° 13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà****.*

e vagliate altresì:

- **Istanza di vendita del 09/10/2019 che si richiama al compendio pignorato senza specificarne gli estremi catastali.** (cfr. All. 2c);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **La <u>Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale</u>** *(derivante da decreto ingiuntivo ed alla base del titolo esecutivo)* **del Tribunale di Nocera Inferiore (SA)** *del* **10/05/2016, R.G. 668 R.P. 88** (cfr. All. 6c);

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai ***LOTTI*** come sopra individuati, **<u>è in regola, completa ed idonea</u>**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. Allegati 1b e 1c*).

Si rileva semplicemente che, come da *comunicazione resa il 03/09/2021* dalla stessa Procuratrice di parte debitrice *avv.* ***OMISSIS***, risulta **deceduto uno degli esecutati** (*sig.* ***OMISSIS***) a far data dal **07/05/2021**. A tal proposito la coniuge ugualmente esecutata sig.ra ***OMISSIS*** <u>ha accettato l'eredità con beneficio di inventario</u> con *Atto per Notaio Gustavo Trotta del 28/07/2021 rep. 114628 racc. 48353*.
<u>Tale circostanza non inficia in ogni caso la procedura esecutiva</u>, che aggredisce l'intero regime di comproprietà e l'interezza dei cespiti di cui ai due Lotti precedentemente configurati, con **pignoramento trascritto il 03/10/2019 in data antecedente il decesso di *OMISSIS***.

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTI:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.'

Riepilogati i **dati catastali dei 2 Lotti** configurati come sopra:

Lotto 1 (E.I. 312/2019): **Appartamento per civile abitazione** ubicato in **via Salita San Giovanni n. 13** del comune di **Salerno.**

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- ***Appartamento*** *sito alla via Salita San Giovanni n. 13 del comune di* ***Salerno****, riportato in* ***NCEU*** *al* ***Foglio 4 Part. 180 Sub. 7****,* ***Cat. A/4*** *(abitazione di tipo popolare), Classe 4, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 115 mq, Rendita Catastale 320,20 €.*

Lotto 2 (E.I. 312/2019): **Appartamento per civile abitazione su un livello** (*Piano primo*) ubicato in **via Casa Forte n. 1** del comune di **Pellezzano (SA).**

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- ***Appartamento*** *sito alla via Casa Forte piano 1° del comune di* ***Pellezzano****, riportato in* ***NCEU*** *al* ***Foglio 1 Part. 133 Sub. 7****,* ***Cat. A/4*** *(abitazione di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 101 mq, Rendita Catastale 206,58 €.*

E precisati i confini dei due lotti:

Confini Lotto 1

Il ***Lotto 1*** *(appartamento al piano secondo)* è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite muratura perimetrale e finestratura, con corte comune retrostante;
- a **sud**, tramite balcone, con Via Salita San Giovanni Battista;
- a **est**, tramite porta di ingresso e muro divisorio, con pianerottolo comune e scale condominiali;
- a **ovest**, tramite muratura perimetrale esterna, con altro fabbricato.

Il ***Lotto 1*** *(cantina pertinenziale)* è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite muro divisorio, con altra u.i. non esecutata;
- a **sud**, tramite muro divisorio, con androne comune e rampe di accesso al fabbricato di ricaduta;
- a **est**, tramite porta di ingresso e muro divisorio, con corte comune retrostante;
- a **ovest**, tramite muratura perimetrale esterna, con altro fabbricato.

NOTA C.T.U.: **i confini del Lotto 1 risultano nettamente distinguibili ed individuabili** in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cfr. Allegati 5 e 10a).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini Lotto 2

Il ***Lotto 2***, *appartamento sub 7 del compreso di case a corte part 133, nel suo complesso è delimitato e* ***confina***:

- a **nord**, tramite muro divisorio con finestre di affaccio, con altre u.i. non esecutate (part 1682);
- a **sud**, tramite unico accesso e finestra di affaccio della cucina, con la scala comune esterna in muratura che serve anche altre unità immobiliari afferenti allo stesso compreso di case a carte part 133;
- ad **est**, tramite muro divisorio e finestre di affaccio, con altra u.i. non esecutata part 91;
- ad **ovest**, tramite muro divisorio cieco, con altra u.i. non esecutata.

NOTA C.T.U.: **i confini del Lotto 2 risultano nettamente distinguibili ed individuabili** in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cfr. Allegati 5 e 10b).*

Si rilevano i seguenti aspetti:

_____

***NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva*:**

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**

- ✓ **Sui Lotti esecutati non insiste alcun altro Pignoramento precedente all'infuori di quello sul quale è incardinata la presente EI 312/2019;**

- ✓ Relativamente alle **Planimetrie catastali dei Lotti** vi è da rilevare che **mentre la planimetria catastale afferente al Lotto 2 in Pellezzano è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, la planimetria catastale del Lotto 1 in Salerno presenta lievi difformità** per quanto attiene la distribuzione interna nella zona giorno.

Si riportano brevi immagini sintetiche di inquadramento territoriale ed immediato riconoscimento per ciascuno dei 2 Lotti, demandando gli aspetti illustrativi di dettaglio alle **due relazioni grafico-fotografiche** (una redatta per il Lotto 1 e l'altra redatta per il Lotto 2) redatte in separati file e prive di dati sensibili, in modo da poter essere destinate alla pubblicità immobiliare, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Seguono Foto Individuative dei LOTTI:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto di individuazione di ciascun Lotto:

Inquadramento urbanistico-territoriale LOTTO UNO

Il cespite Lotto UNO, oggetto della presente **E.I. n. 312/2019 R.G.E**, si trova nel **Comune di Salerno**, in un quartiere poco lontano dal centro cittadino raggiungibile a piedi o tramite i mezzi di trasporto pubblico che transitano proprio su via Salita San Giovanni. Tale zona è posta nella parte più alta del Comune di Salerno, relativamente prossima alla S.S. 88 Dei Principati.

Trattasi, dunque, di un ambito urbano prevalentemente a destinazione residenziale, con facile accesso ai principali servizi e ben collegata al resto della città ed in particolare al quartiere Fratte. La zona risulta, inoltre, avvantaggiarsi di possibilità e di parcheggio ai margini stradali.

Risultano poco lontani il centro commerciale "Le Cotoniere", un alimentare ed una pizzeria.

Inoltre, tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano la zona al resto del Comune e ai comuni limitrofi, essendo poco distanti i raccordi autostradali, come si evince dalle Ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

Fig. 1: *stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Salerno (fonte: Google Maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fig. 2: *ortofoto di inquadramento generale del Comune di Salerno con indicazione delle principali caratteristiche territoriali. (fonte: Google Maps)*

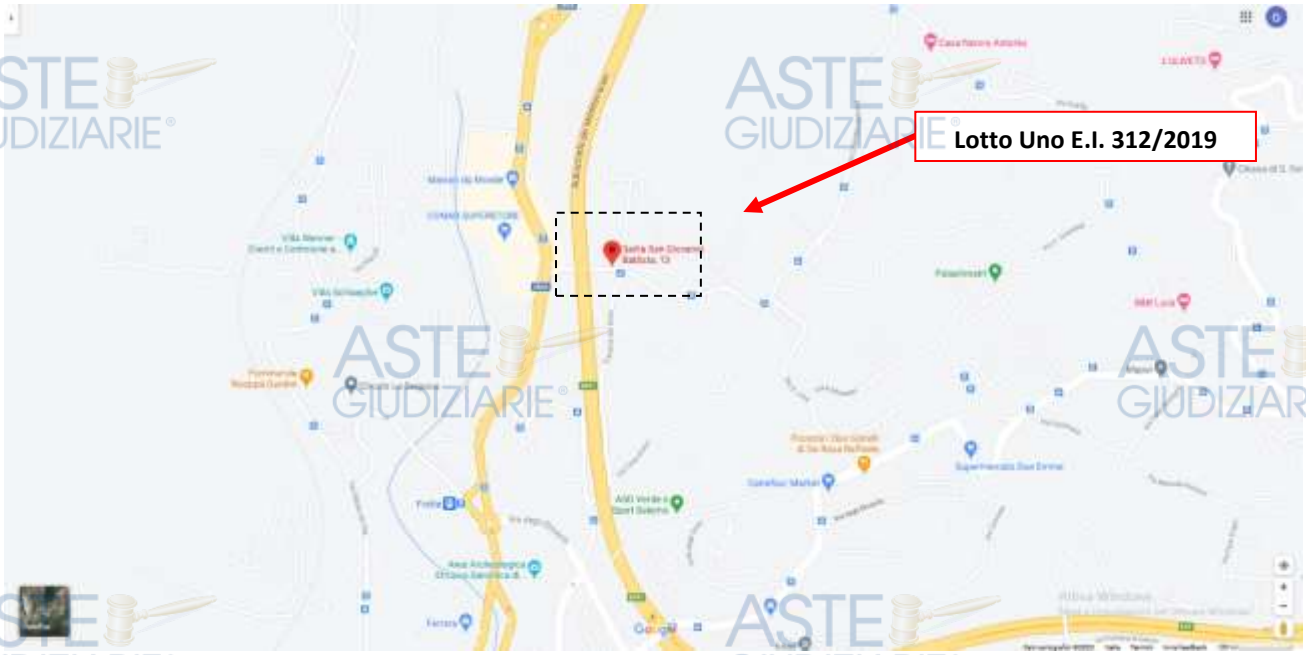

Fig. 3: *stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con individuazione della viabilità al contorno del fabbricato oggetto della presente E.I. 312/2019 (Fonte: Google Maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

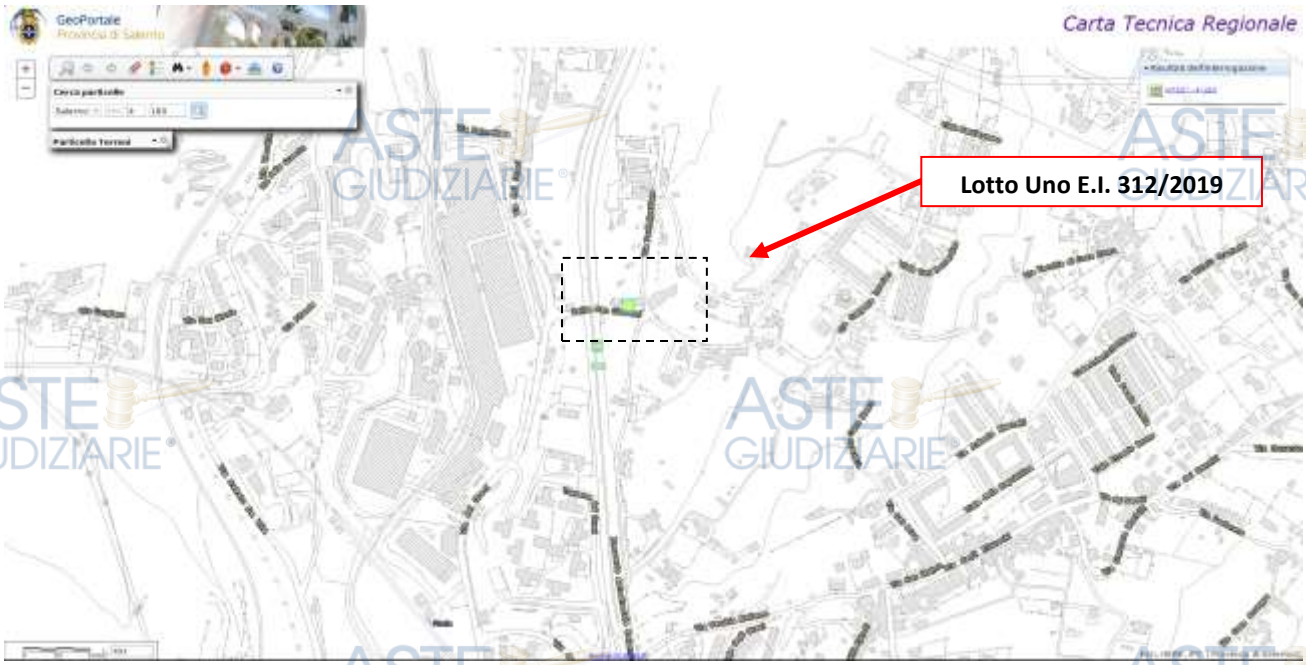

Fig. 4: *stralcio della Carta Tecnica Regionale, con individuazione del fabbricato censito in N.C.E.U. Salerno, foglio 4 particella 180, ubicato in via Salita San Giovanni, all'interno del quale ricade il sub. 7 afferente al Lotto Uno della presente E.I. 312/2019 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*

Fig. 5: *ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del fabbricato ove ubicato il cespite esecutato, Lotto Uno, sito al secondo piano del fabbricato condominiale di via Salita San Giovanni al civico 13 (fonte: Google Maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

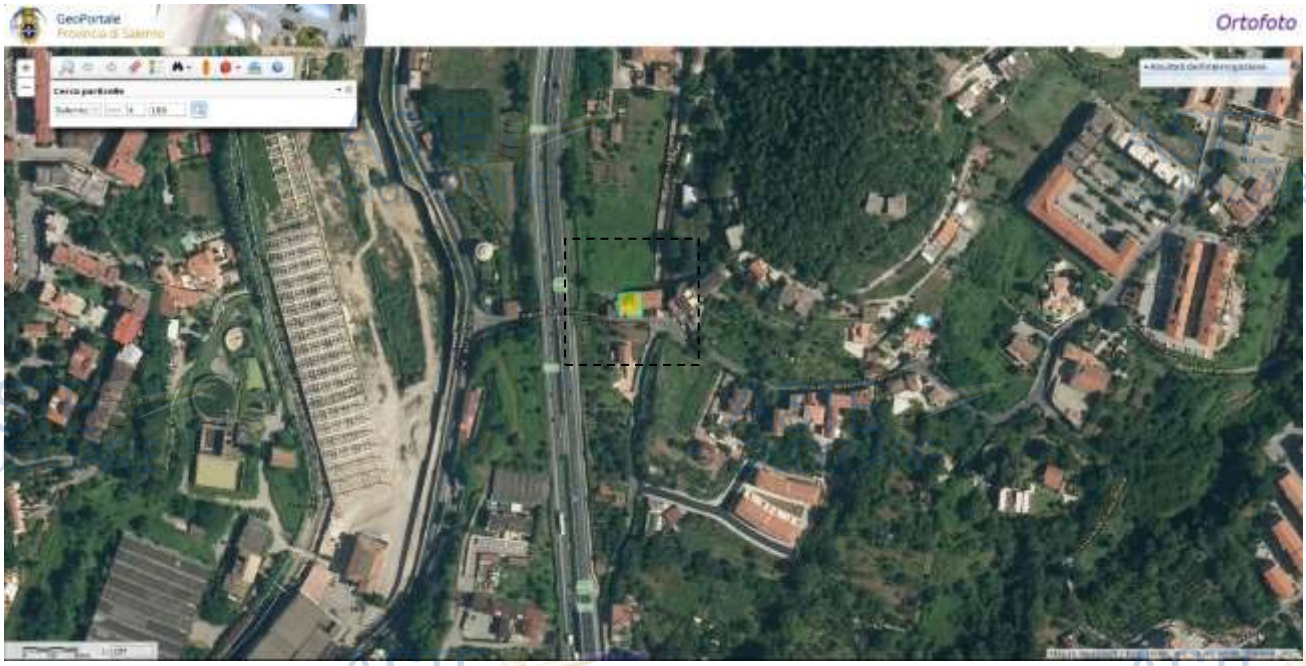

Fig. 6: *ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del fabbricato ove ubicato il cespite esecutato, Lotto Uno, sito al secondo piano del fabbricato condominiale di via Salita San Giovanni civico 13 (fonte: Google Maps).*

Fig. 7: *Vista tridimensionale, con indicazione del fabbricato di ricaduta, di via Salita San Giovanni e dell'accesso al Lotto Uno. (Fonte: Google maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella **sovrapposizione dello stralcio catastale del foglio 4 di Salerno con l'ortofoto di dettaglio**, di seguito riportato, risultano visibili **i confini e tutte le caratteristiche al contorno della part.lla 180 (particella di afferenza del fabbricato di ricaduta del Lotto UNO in oggetto)**.

***Fig. 8**: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del fabbricato plurifamiliare contenente il Lotto Uno sito nel comune di Salerno (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*

***Fig. 9:** stralcio catastale, con individuazione della particella 180, foglio 4, afferente al fabbricato di ricaduta ove ubicato il Lotto Uno sito in via Salita San Giovanni al civico 13. Si noti la bretella di collegamento alla S.S. 88 che sottopassa la sede autostradale per confluire sulla strada statale all'altezza del complesso ex Cotoniere (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fig. 10: *vista interna della zona giorno dell'appartamento sub 7 esecutato come Lotto 1 nella presente EI 312/19.*

Fig. 11: *vista interna del cantinato pertinenziale afferente al Lotto 1.*

Segue Inquadramento Lotto 2:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inquadramento urbanistico-territoriale LOTTO DUE

Il cespite Lotto DUE, oggetto della presente **E.I. n. 312/2019 R.G.E**, si trova nel **Comune di Pellezzano**, in un quartiere poco lontano dal centro cittadino raggiungibile a piedi o tramite i mezzi di trasporto pubblico che transitano proprio su via Casa Forte. Tale zona è posta in una porzione urbana della frazione Capriglia, in corrispondenza della zona di confine tra il comune di Pellezzano ed il comune di Baronissi, e pertanto raggiungibile agevolmente dalla SS 88 deviando all'altezza della località Acquamela di Baronissi.

Trattasi, dunque, di un ambito urbano prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con facile accesso ai principali servizi e ben collegata al resto del centro urbano. La zona risulta, inoltre, afferente ad un comparto storico con relative difficoltà di parcheggio tuttavia possibile per effetto della creazione di slarghi stradali di recupero urbano.

Inoltre, tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano la zona al resto del Comune e ai comuni limitrofi, essendo poco distanti i raccordi autostradali, come si evince dalle Ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

Fig. 12: *stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Salerno (fonte: Google Maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fig. 13: *ortofoto di inquadramento generale del Comune di Salerno con indicazione delle principali caratteristiche territoriali. (fonte: Google Maps)*

Fig. 14: *stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con individuazione della viabilità al contorno del fabbricato oggetto della presente E.I. 312/2019 (Fonte: Google Maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

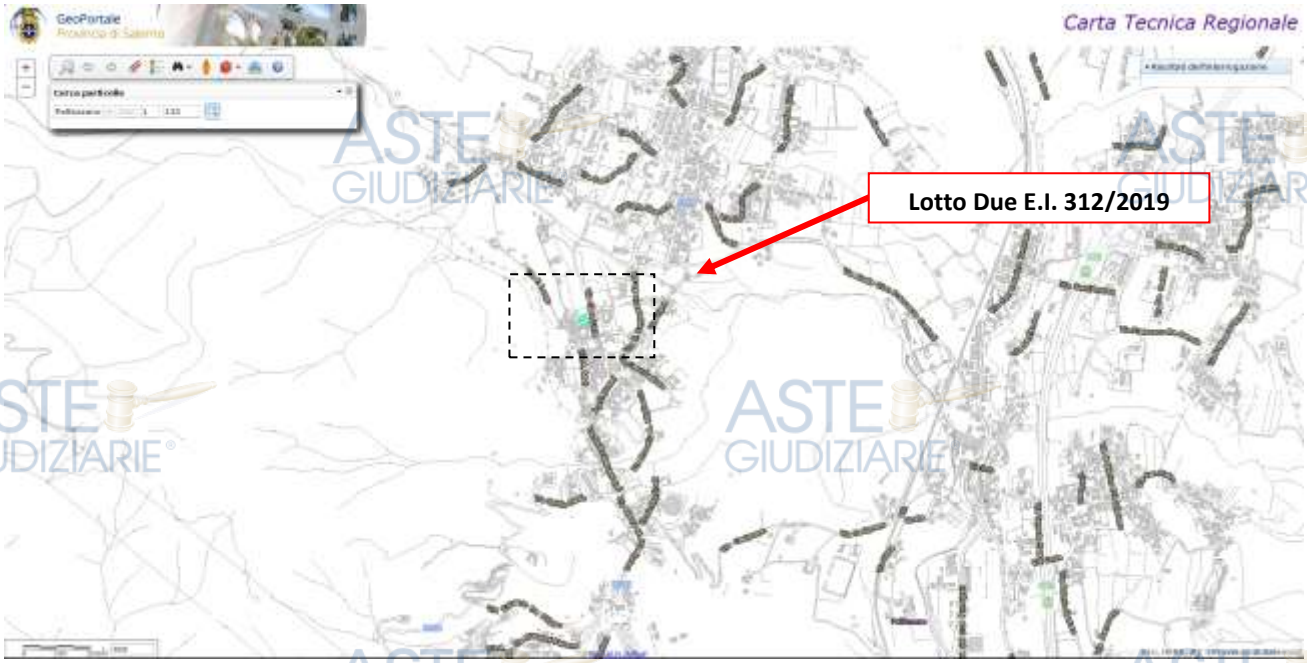

Fig. 15: *stralcio della Carta Tecnica Regionale, con individuazione del fabbricato censito in N.C.E.U. Pellezzano, foglio 1 particella 133, ubicato in via Casa Forte, all'interno del quale ricade il sub. 7 afferente al Lotto Due della presente E.I. 312/2019 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*

Fig. 16: *ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione del fabbricato ove ubicato il cespite esecutato, Lotto Due, sito al primo piano di un fabbricato condominiale di via Casa Forte n. 1. Il comparto urbano di ricaduta del Lotto 2 si raggiunge agevolmente deviando dalla SS 88 dei Due Principati all'altezza della frazione Acquamela di Baronissi. (fonte: Google Maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

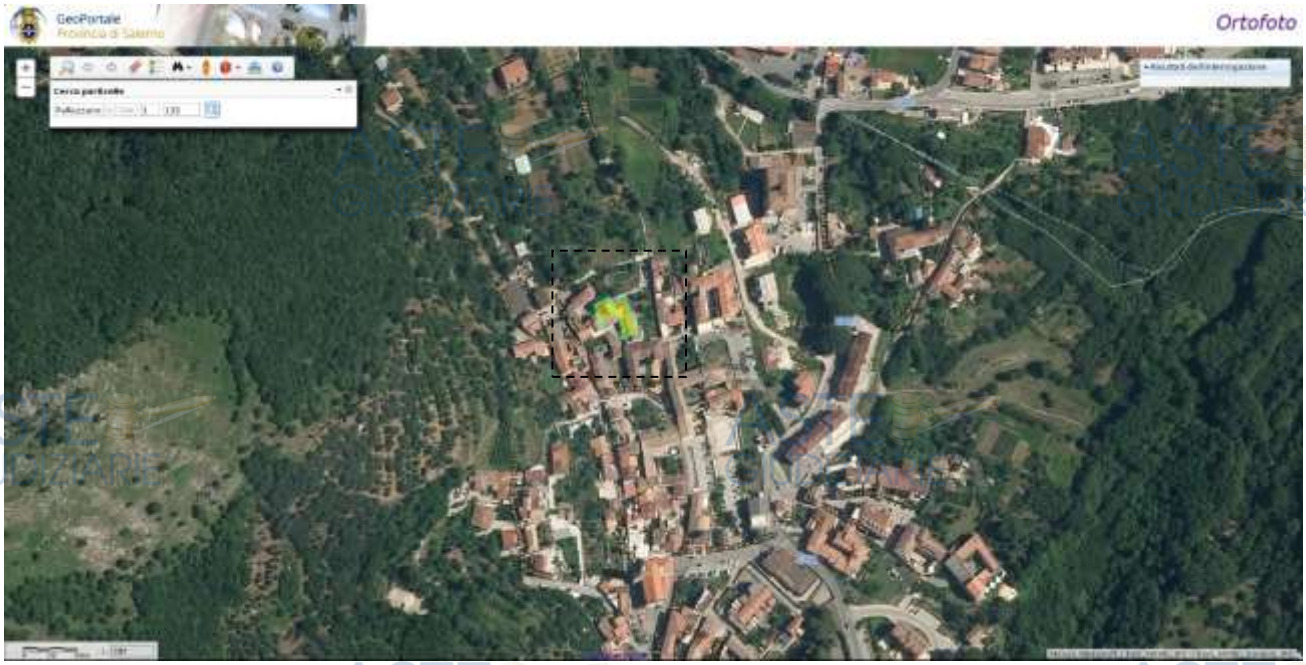

Fig. 17: *ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del fabbricato ove ubicato il cespite esecutato, Lotto Due, sito al secondo piano del fabbricato condominiale di via Casa Forte civico 1 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*

Fig. 18: *Vista tridimensionale, con indicazione del fabbricato di ricaduta, di via Casa Forte e dell' accesso al Lotto Due. (Fonte: Google maps).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella **sovrapposizione dello stralcio catastale del foglio 1 di Pellezzano con l'ortofoto di dettaglio**, di seguito riportato, risultano visibili **i confini e tutte le caratteristiche al contorno della part.lla 133 (particella di afferenza del fabbricato di ricaduta del Lotto Due in oggetto)**.

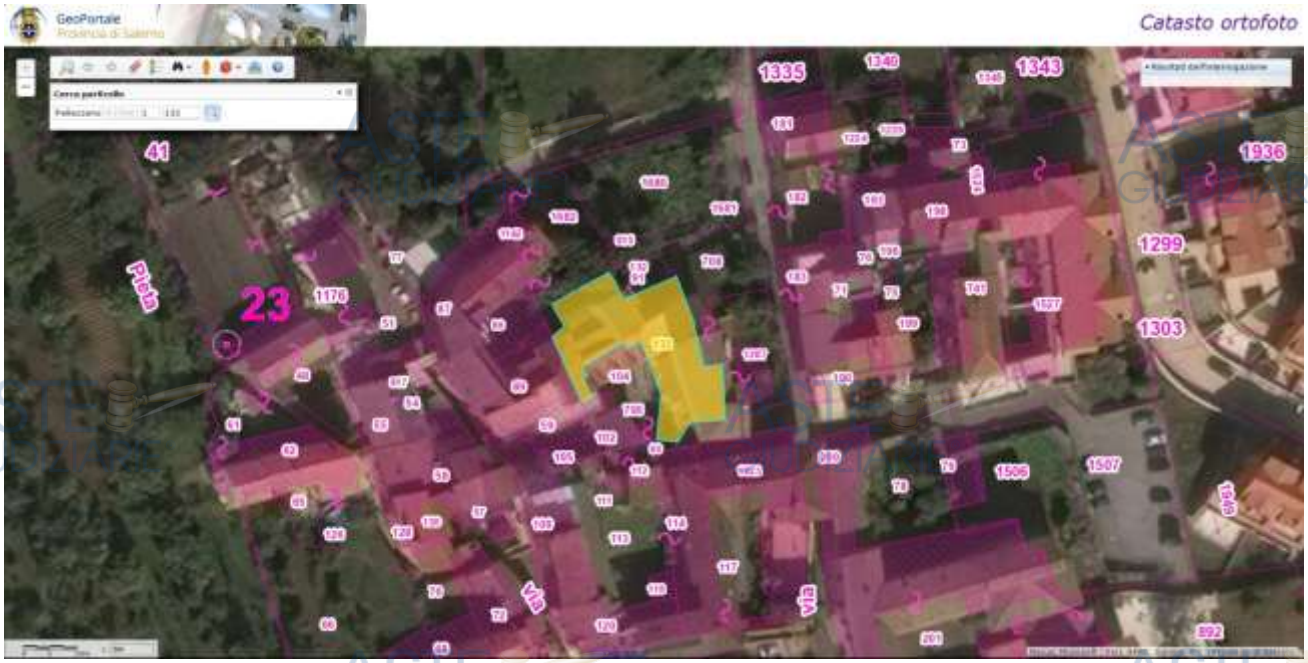

***Fig. 19**: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del fabbricato contenente il Lotto Due sito nel comune di Pellezzano (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*

***Fig. 20:** stralcio catastale, con individuazione della particella 133, foglio 1, afferente al fabbricato di ricaduta ove ubicato il Lotto Due sito in via Casa Forte n. 1. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fig. 21: *dettaglio della scala esterna in muratura di accesso al piano primo, dove si trova, immediatamente sulla sinistra al termine della rampa, l'abitazione esecutata Lotto 2 sub. 7.*

Fig. 22: *particolare della zona giorno dell'appartamento esecutato come Lotto 2 nell'ambito della presente EI 312/19.*

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alle due relazioni grafico fotografiche degli interni lotti.

Segue Quesito 5 sui TITOLI di PROPRIETA':→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** per notaio *MAURIZIO LUNETTA datata* **10/10/2019**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che:

Il **Lotto 1 in via Salita San Giovanni di Salerno** è nella titolarità piena ed esclusiva della debitrice sig.ra ***OMISSIS*** in virtù della Successione in morte di ***OMISSIS*** apertasi il 17/07/2003 e trascritta il 10/07/2007 ai nn. RG 36783 RP 22485.

Il regime di comproprietà del **Lotto 2 in frazione Capriglia di Pellezzano** per quote indivise (**100/216** come bene personale di ***OMISSIS*** e **116/216** rientrante prima del 07/05/2021 (*data di decesso del coniuge sig.* ***OMISSIS***) nel regime di comunione dei coniugi esecutati) deriva da Successioni a titolo personale e Compravendita di Quote residuali in regime di comunione tra i coniugi stessi.

Tale assetto delle quote di contitolarità sul Lotto 2 è deducibile sia dalla **Certificazione notarile** (*cfr. all. 3a*):

- ✓ ***Certificato notarile*** *attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale per notaio* ***Avv. Maurizio Lunetta*** *datata 10/10/2019;*

sia dalle **trascrizioni delle Successioni reperite dal CTU e di seguito riepilogate** (*cfr. all.ti 3*):

- ✓ ***All.3b) Titolo di proprietà principale: Nota di trascrizione Successione*** *per causa di morte del genitore* ***OMISSIS****, nato a Pellezzano (SA) il 20/08/1907 e deceduto il 30/05/1992, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno (SA) il 10 marzo 2000 al n. 62 Volume 1141,* ***trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Sevizio di Pubblicità Immobiliare il 25 luglio 2002 ai nn. 27971/20675 di formalità, (tra i chiamati alla successione compare anche la debitrice OMISSIS*** *per i diritti pari a 2/18 relativamente all'abitazione NCEU Pellezzano Fg 1 Part 133 Sub 7* ***LOTTO 2****);*

- ✓ ***All.3c) Titolo di proprietà principale: Nota di trascrizione Successione*** *per causa di morte del fratello* ***OMISSIS****, nato a Pellezzano (SA) il 07/04/1944 e deceduto il 30/09/1995, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno (SA) il 05 aprile 2000 al n. 28 Volume 1144,* ***trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Sevizio di Pubblicità Immobiliare il 27 gennaio 2004 ai nn. 3883/3178 di formalità, (tra i chiamati alla successione compare anche la debitrice OMISSIS*** *per i diritti pari a 2/432 relativamente all'abitazione NCEU Pellezzano Fg 1 Part 133 Sub 7* ***LOTTO 2****);*

sia dalla **Compravendita richiamata nella Certificazione Notarile** e di seguito sinteticamente riepilogata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ ***Atto di Compravendita per Notaio Califano Paolo del 16/07/2001 rep. 2748 trascritto il 26/07/2001 ai nn. RG 20610 RP 16058 con il quale OMISSIS**, compra (in regime di comunione legale dei beni) la quota di **116/216 del Lotto 2** da **OMISSIS**.*

Pur non esistendo accettazioni trascritte delle eredità sopra richiamate, **accettazioni implicite esistono nel possesso materiale dei cespiti e nelle volture catastali**.

Con riferimento alla **Compravendita del 2001** effettuata dalla sig.ra ***OMISSIS*** all'epoca della compravendita stessa in regime di comunione legale dei beni con ***OMISSIS*** all'epoca vivente, vi è da aggiungere, come già rilevato in precedenza che:

- come da *comunicazione resa il 03/09/2021* dalla stessa Procuratrice di parte debitrice *avv. **OMISSIS***, risulta **deceduto uno degli esecutati** (*sig. **OMISSIS***) a far data dal **07/05/2021**. A tal proposito la coniuge ugualmente esecutata sig.ra ***OMISSIS*** ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con *Atto per Notaio Gustavo Trotta del 28/07/2021 rep. 114628 racc. 48353*. Per completezza di informazione si riferisce che il nucleo familiare dei coniugi esecutati comprende anche il **figlio *OMISSIS***, che ha peraltro consentito le operazioni di accesso sui luoghi di causa.

Tali circostanze non inficiano in ogni caso la procedura esecutiva, che aggredisce l'intero regime di comproprietà e l'interezza dei cespiti di cui ai due Lotti precedentemente configurati, con **pignoramento trascritto il 03/10/2019 in data antecedente il decesso di *OMISSIS***.

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

Poiché il pignoramento aggredisce l'interezza dei beni afferenti ai due Lotti, e vedeva all'epoca della trascrizione del pignoramento stesso, coobbligati entrambi i coniugi (di cui uno deceduto all'attualità), **non si pongono esigenze divisionali sul compendio pignorato nell'ambito della presente EI 312/19**.

Segue Quesito 7 su Stato di possesso materiale:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'***

Relativamente alla **situazione di possesso materiale** si rappresenta quanto segue:

- ✓ L'appartamento **Lotto 1 di via Salita San Giovanni in Salerno** risulta fruito direttamente dall'esecutata sig.ra ***OMISSIS*** come propria residenza;

- ✓ L'appartamento **Lotto 2 in frazione Capriglia in Pellezzano** risulta libero in quanto precedentemente oggetto di locazione in scadenza con trasloco da parte del precedente locatario.

E dunque entrambi i Lotti risultano all'attualità privi di contratti di locazione e gli stessi sono da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 312/2019.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.'***

STIMA CANONI LOCATIVI LOTTI

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle *Agenzie immobiliari di zona*, dato il carattere dei cespiti (*Appartamenti per civile abitazione di tipo economico*), considerata la loro ubicazione in **località extraurbane dei Comuni di Salerno e Pellezzano**, e consultando sia i dati medi dell'***Osservatorio***, sia i dati del ***Listino Quotazioni Metro Quadro*** e del ***Borsino Immobiliare***, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE dei Lotti 1 e 2**.

Lotto 1 (E.I. 312/2019): Appartamento per civile abitazione

$$V_{\text{unit. medio di locazione (Lotto 1)}} \frac{4{,}35+3{,}50}{2} = \mathbf{4{,}00\ €/mq\ x\ mese}$$

Lotto 2 (E.I. 312/2019): Appartamento per civile abitazione

$$V_{\text{unit. medio di locazione (Lotto 2)}} \frac{3{,}20+2{,}75}{2} = \mathbf{3{,}00\ €/mq\ x\ mese}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali utili degli Appartamenti ed arrotondando per eccesso per contemperare le pertinenze (cantinola esclusiva per il Lotto 1 e corte comune per il Lotto 2)** si ottengono in cifra intera i seguenti **CANONI MENSILI DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Lotto 1 (Salerno)** = **4,00 €/mq.mese x 78,60 mq** = 312,00 €/mese ≈ **350,00 €/mese in cifra tonda**;

- **Canone locativo Mensile Lotto 2 (Pellezzano)** = **3,00 €/mq.mese x 73,15 mq** = 219,45 €/mese ≈ **250,00 €/mese in cifra tonda**;

Si evidenzia infine che, in ogni caso, all'attualità, **i Lotti 1 e 2 nel suo complesso** risultano **privi di contratti di Locazione e gli stessi sono detenuti, il Lotto 1 in godimento diretto della sig.ra esecutata, ed il Lotto 2 allo stato libero per conclusione di precedente locazione**.

Segue Quesito 9 su Regime patrimoniale debitori:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'

Dall'**Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** *(n° 12, P. 2, S. A, Uff. 3, anno 1964)* rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di Salerno in data **24/11/2020** nel quale risulta che i debitori sig.ri ***OMISSIS*** **e** ***OMISSIS*** hanno contratto matrimonio in data 25.04.1964 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (*cfr. all. 4b*), si evince che per effetto di tale regime di comunione la compravendita di quota parte del Lotto 2 in Pellezzano avvenuta nel 2001 rientrava nel regime patrimoniale di comunione dei beni.

A seguito del **decesso del sig.** ***OMISSIS*** **avvenuto in data 07/05/2021**, **la sig.ra OMISSIS risulta all'attualità vedova** (stato libero) e la stessa ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con *Atto per Notaio Gustavo Trotta del 28/07/2021 rep. 114628 racc. 48353*.

Tale circostanza non inficia in ogni caso la procedura esecutiva, che a prescindere dal regime patrimoniale, **aggredisce l'intero regime di comproprietà originario e l'interezza dei cespiti** di cui ai due Lotti precedentemente configurati, con **pignoramento trascritto il 03/10/2019 in data antecedente il decesso di** ***OMISSIS*** *(cfr. a tal proposito anche i Quesiti 1, 2 e 3 ed il Quesito 5)***.**

Le restanti quote pignorate dei lotti all'infuori della quota sulla quale insisteva il regime di comunione legale dei beni, sono comunque da considerarsi beni personali dell'esecutata sig.ra OMISSIS, in quanto ricevute per successioni e non tramite compravendite.

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 nelle date **accesso CTU del 19/01/2021 e del 29/07/2021** i beni esecutati afferiscono a fabbricato condominiale multipiano civico 13 il Lotto 1 in Salerno e fabbricato a corte comune civico 31 il Lotto 2 in Pellezzano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tali contesti condominiali, tuttavia, non risulta formalmente costituito organismo di condominio con amministratore condominiale esterno.

Circa le **parti comuni** risulta utile fornire le seguenti informazioni di dettaglio:

- la **caldaia termoautonoma** in uso all'intero condominio di via Salita S. Giovanni in Salerno (entro cui ricade il Lotto 1) **risulta centralizzata**;
- le **scale di accesso al livello superiore del fabbricato a corte** di via Casa Forte in Pellezzano (entro cui ricade il Lotto 2) **risultano comuni**.

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 **20/11/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato solo le tre ***formalità pregiudizievoli*** riportate di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del **pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 312/2019:**

- **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 25/02/2005 R.G. 9526 R.P. 1676 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/02/2005 a rogito del Notaio Califano Paolo da Salerno**, a favore di ***OMISSIS*** *(Creditore riconducibile al procedente* ***OMISSIS*** *nel presente procedimento E.I. 312/2019)* contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*) gravante sui cespiti sotto individuati:
  - *Unità negoziale 1 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione ipotecata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà***;

  - *Unità negoziale 2 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione ipotecata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 158/216 del diritto di piena***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà in regime di comunione legale *e* ***al Sig. OMISSIS*** *per* ***quota 58/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni****;*

- **All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (n° 716/2016) del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) del 10/05/2016 trascritto il 09/01/2017 ai nn. R.G. 668 R.P. 88**, a favore di ***OMISSIS*** *(Creditore riconducibile al procedente* ***OMISSIS*** *nel presente procedimento E.I. 312/2019)* e contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*), tra gli altri beni, anche sui cespiti sotto individuati:
  - *Unità negoziale 4 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quote 100/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale LOTTO 2;***
  - *Unità negoziale 5 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà LOTTO 1****.*

- **All.6d) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 06/09/2019 trascritto il 03/10/2019 ai nn. R.G. 38532 R.P. 29452**, (*sul quale pignoramento è incardinata la presente E.I. 312/2019*) a favore di ***OMISSIS*** *(creditore procedente)* e contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*) sui cespiti sotto individuati:
  - *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quote 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale e 100/116 in regime di bene personale*** *e* ***al Sig. OMISSIS*** *per* ***quota 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni****;*
  - *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà****.*

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***:→

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 312/2019*, sono pari a (***1 pignoramento, 1 ipoteca giudiziale ed 1 ipoteca volontaria***):→

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

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:

35,00 € + 294 € + 294,00 € =

623,00 €

Importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico del Creditore Procedente, e non già dell'Acquirente finale.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'***

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **25/08/2020** e **20/10/2020** 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 per soggetto (eseguite sul soggetto debitore), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti),* qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) <u>Visura per Soggetto Debitore</u>** (OMISSIS)*: T*errenti e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- ✓ **All.5b) <u>Visura per Soggetto Debitore</u>** (OMISSIS)*: T*errenti e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- ✓ **All.5c) <u>Visura storica</u> LOTTO 1 N.C.E.U. Salerno Fg 4 Plla 180 Sub 7**;
- ✓ **All.5d) <u>Visura storica</u> LOTTO 2 N.C.E.U. Pellezzano Fg 1 Plla 133 Sub 7**;
- ✓ **All.5e) <u>Mappa catastale Wegis</u> LOTTO 1** Salerno Fg. 4 (*scala 1:1000 Formato A4*), con indicazione fabbricato esecutato ***Part.lla 180;***
- ✓ **All.5f) <u>Mappa catastale Wegis</u> LOTTO 2** Pellezzano Fg. 1 (*scala 1:1000 Formato A4*), con indicazione fabbricato esecutato ***Part.lla 133;***
- ✓ **All.5g) <u>Planimetria appartamento</u> LOTTO 1** *(scala 1:200)* **N.C.E.U. Salerno Fg 4 Plla 180 Sub 7;**
- ✓ **All.5h) <u>Planimetria appartamento</u> LOTTO 2** *(scala 1:200)* **N.C.E.U. Pellezzano Fg 1 Plla 133 Sub 7.**

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **23/10/2020 e 30/07/2021** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **<u>ispezioni ipotecarie su soggetto debitore e su immobile</u>**. Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 6 - visure ipotecarie:→***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO:

- **All.6a)** **Elenco formalità** per soggetto debitore (Sig.ra **OMISSIS**);

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6b)** **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 25/02/2005 R.G. 9526 R.P. 1676 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/02/2005 a rogito del Notaio Califano Paolo da Salerno**, a favore di ***OMISSIS*** *(Creditore riconducibile al procedente* ***OMISSIS*** *nel presente procedimento E.I. 312/2019)* contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*) gravante sui cespiti sotto individuati:
  - *Unità negoziale 1 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione ipotecata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà****;*
  - *Unità negoziale 2 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione ipotecata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 158/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale*** *e* ***al Sig. OMISSIS*** *per* ***quota 58/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni****;*

- **All.6c)** **Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (n° 716/2016) del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) del 10/05/2016 trascritto il 09/01/2017 ai nn. R.G. 668 R.P. 88**, a favore di ***OMISSIS*** *(Creditore riconducibile al procedente* ***OMISSIS*** *nel presente procedimento E.I. 312/2019)* e contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*), tra gli altri beni, anche sui cespiti sotto individuati:
  - *Unità negoziale 4 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quote 100/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale LOTTO 2;***
  - *Unità negoziale 5 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà LOTTO 1****.*

- **All.6d)** **Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 06/09/2019 trascritto il 03/10/2019 ai nn. R.G. 38532 R.P. 29452**, (*sul quale pignoramento è incardinata la presente E.I. 312/2019*) a favore di ***OMISSIS*** *(creditore procedente)* e contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*) sui cespiti sotto individuati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quote 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale e 100/116 in regime di bene personale*** *e* ***al Sig. OMISSIS*** *per* ***quota 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni****;*
- *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà****.*

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la procedura** essendo stata già chiarita la data successiva del decesso di OMISSIS (comproprietario esecutato), rispetto alla trascrizione del pignoramento e delle Formalità pregiudizievoli che hanno preceduto il pignoramento stesso.

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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'*

In merito agli **Aspetti Edilizi** dei Due Lotti si osserva quanto segue:

- Il **Lotto 1** in via San Giovanni Salerno afferisce al secondo piano di un fabbricato condominiale edificato in epoca vetusta sicuramente **antecedente al 01/09/1967** e pertanto non suscettibile di nessun titolo edilizio ab-origine. Gli aspetti di lieve difformità della distribuzione interna in riferimento alla planimetria catastale sono stati già contemperati dal sottoscritto CTU, nella formazione del prezzo base di vendita, per il tramite di opportune detrazioni legate a procedura Docfa con SCIA di asseverazione;

- Il **Lotto 2** in via Casa Forte di Pellezzano afferisce ad un fabbricato condominiale a corte edificato in epoca vetusta sicuramente **antecedente al 01/09/1967** e pertanto non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

suscettibile di nessun titolo edilizio ab-origine. La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi e l'appartamento fu oggetto di Lavori di Manutenzione Ordinaria documentati presso il Settore Urbanistica/SUE del comune di Pellezzano con i seguenti estremi:

- ✓ **All. 7a) C.I.A.L. n° 17/06 del 17/07/2006** presentata dalla ***Sig.ra OMISSIS*** per lavori di Manutenzione Ordinaria;
- ✓ **All. 7b) Comunicazione di ultimazione dei lavori** del 21/08/2006 .

Segue Quesito 14 su Stima Lotti:→

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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei Lotti *(**Abitazioni civili in buono stato** ubicate nelle* località Cappelle (extraurbana del Comune di Salerno) e Capriglia (frazione del Comune di Pellezzano), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi che rientra nella media delle abitazioni di tipo economico dei contesti di ricaduta, valutata la consistenza superficiale degli ambienti e delle pertinenze, preso atto del **discreto stato di conservazione e manutenzione delle finiture** interne al di là di taluni fenomeni di infiltrazioni pregresse, stato che in ogni caso li fa rientrare nella media della zona urbana, come si illustra anche più dettagliatamente nelle 2 *Relazioni Grafico/fotografiche* ugualmente oggetto di deposito telematico, e considerato d'altra parte **la relativa prossimità delle località Cappelle in Salerno e Capriglia in Pellezzano** alle principali infrastrutture viarie e servizi urbani, è stato, nella fattispecie, adottato un **doppio procedimento di stima,** di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e Valori Listino Quotazioni Metro Quadro FIAIP*, con riferimento al **valore unitario Abitazioni civili di tipo economico in discreto stato.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Procedimento di stima indiretta Analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi** ottenuto per accumulazione all'attualità dei canoni locativi con gli strumenti della matematica finanziaria, con riferimento al **valore unitario Abitazioni civili di tipo economico in discreto stato.**

Indi sono stati detratti, nel caso del **Lotto 1** in via Salita S. Giovanni, gli oneri legati a redazione di pratiche SCIA e DOCFA per la regolarizzazione circa la presenza di tramezzatura interna e l'eliminazione delle difformità planimetriche onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (***Valore a base d'Asta Lotto 1*****).**

Nel caso del **Lotto 2** non si è ritenuto di praticare ulteriori detrazioni legate a fattori minusvalenti differenti dai fenomeni infiltrativi già contemperati nel procedimento estimativa di seguito illustrato:

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 OMI/BORSINO/LISTINO e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1 e 2 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***):

- il ***Borsino Immobiliare,*** accessibile dal sito internet;
- 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;
- i **Valori del Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP** patrocinato da vari Enti e validato da una commissione da oltre 40 agenti di zona.

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *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^2 (€/m^2), 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.

Orbene, I dati medi forniti dalle quattro Fonti Indirette relativamente ad ***Abitazioni civili in discreto stato*** in ***ambito prossimo a località extraurbane del Comune di Salerno e Pellezzano quali rispettivamente località Cappelle e frazione Capriglia***, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI PER LA STIMA MONOPARAMETRICA**:→

Lotto 1 (E.I. 312/2019): Appartamento per civile abitazione

$$V_{\text{unitario Appartamento}} = \frac{1500+1420+950}{3} \approx 1.284{,}00\ €/mq \approx \mathbf{1.285{,}00\ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali utili** dell' **Appartamento Lotto 1** (**78,60 mq con balcone di 1,10 mq**) e della **Cantinola** (**24,60 mq**) , e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la ***consistenze metriche superficiali utili, con aggiunte del 10% legate al passaggio da superfici utili a superfici lorde e detrazioni del 10% dovute a fenomeni di infiltrazione pregresse,*** nonché omogeneizzando la cantinola al 40 % ed il balcone dotato di discreta panoramicità al 20 %, ed altresì praticando le detrazioni già accennate in precedenza ed ascrivibile a residue regolarizzazioni planimetriche circa la distribuzione interna dei vani, si ottiene il seguente **PRIMO VALORE BASE DI STIMA del LOTTO 1 nel suo complesso**:→

- ***V. Appartamento*** = **78,60 mq X 1.285,00 €/mq X 1,10 X 0,90 = 101.001,00 ≈ 101.000 €;**
- ***V. Cantinola*** = **24,60 mq X 1.285,00 €/mq X 0,40 = 12.644,00 ≈ 12.700,00 €.**
- ***V. Balcone*** = **1,10 mq X 1.285,00 €/mq X 0,20 = 282,00 ≈ 300,00 €.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando il procedimento analitico di controllo sulla base del canone di locazione (350 €/mensili come stimato al precedente quesito 8), con un saggio di capitalizzazione del 3% ed oneri fiscali attorno al 20 % si ottiene un secondo valore di stima del tutto analogo al precedente.

SECONDO VALORE BASE DI STIMA del LOTTO 1 nel suo complesso:→

- ***V. Lotto 1*** = **(12 x 0,80 X 350,00 €/mq.mese) / 0,03 = 112.000,00 ≈ 112.000 €;**

Mediando i due valori di stima precedentemente ottenuti e detraendo gli oneri connessi alle regolarizzazioni di distribuzione interna si ottiene il seguente Prezzo Base di Vendita.
VALORE MEDIO DI STIMA del LOTTO 1 nel suo complesso:→

- ***V. medio Lotto 1*** = **(114.000,00 + 112.000,00) / 2 = 113.000,00 ≈ 113.000 €;**

Oneri a detrarsi *per:*

- Oneri connessi alle regolarizzazioni di distribuzione interna pari a **2.000 €**:

= **113.000 € - 2.000,00 €** = **111.000 €**

Val. base d'Asta LOTTO 1 ≈ 111.000 € IN CIFRA TONDA.

Lotto 2 (E.I. 312/2019): Appartamento per civile abitazione

$$V_{\text{unitario Appartamento}} = \frac{1.050+982+725}{3} \approx 919{,}00\ €/mq \approx 920{,}00\ €/mq$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** dell' **Appartamento Lotto 2** (**73,15 mq**), e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la ***consistenze metriche superficiali utili, con aggiunte del 10% legate al passaggio da superfici utili a superfici lorde e detrazioni del 10% dovute a fenomeni di infiltrazione pregresse,*** nonché contemperando le plusvalenze della corte tramite ulteriore aggiunta del 10%, si ottiene il seguente **PRIMO VALORE BASE DI STIMA del LOTTO 2 nel suo complesso**:→

- ***V. Appartamento*** = **73,15 mq X 920,00 €/mq X 1,10 X 0,90 X 1,10 = 74.027,80 ≈ 74.000 €;**

Considerando il procedimento analitico di controllo sulla base del canone di locazione (250 €/mensili come stimato al precedente quesito 8), con un saggio di capitalizzazione del 3% ed oneri fiscali attorno al 20 % si ottiene un secondo valore di stima del tutto analogo al precedente.
SECONDO VALORE BASE DI STIMA del LOTTO 2 nel suo complesso:→

- ***V. Lotto 2*** = **(12 x 0,80 X 250,00 €/mq. mese) / 0,03 = 80.000,00 ≈ 80.000,00 €;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mediando i due valori di stima precedentemente ottenuti, si ottiene il seguente Prezzo Base di Vendita.

PREZZO BASE DI VENDITA del LOTTO 2 nel suo complesso:→

- ***Prezzo base vendita Lotto 2*** **= (74.000,00 + 80.000,00) / 2 = 77.000,00 ≈ 77.000 €;**

Val. base d'Asta LOTTO 2 ≈ 77.000 € IN CIFRA TONDA.

Segue Quesito 15 sui Beni mobili:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in date accessi **19/01/2021 e 29/07/2021:**

- All'interno del ***Lotto 1 in via San Giovanni fraz. Cappelle di Salerno*** **risultano presenti beni mobili di proprietà dell'esecuta sig.ra OMISSIS** attualmente vedova che accettato l'eredità del marito con beneficio di inventario. Le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili si stimano all'incirca in complessivi **2.000 €**, ed il loro Valore si aggira attorno ai **15.000 €**. Poiché però la sig.ra OMISSIS è presumibilmente interessata alla conservazione di gran parte dei beni, *fermo restando naturalmente la piena facoltà del G.E.*, il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi di trasloco dal valore del Lotto 1, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell'Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, il possessore dei beni mobili provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese;
- All'interno del ***Lotto 2 in via Casa Forte fraz. Capriglia di Pellezzano*** **risultavano ancora presenti residui beni mobili di arredo di proprietà dell'ex locataria già in fase avanzata di sgombero, risoluzione contrattuale e cambio domicilio**. Pertanto il C.T.U. non ritiene né di computare né di detrarre i costi di trasloco dal valore del Lotto 2, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell'Acquirente, considerato l'interesse e l'avvio delle operazioni di sgombero intraprese dalla stessa ex locataria con liberazione dell'appartamento da persone e cose.

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'***

RELAZIONI FOTOGRAFICHE (E.I. N.312/2019)

La presente **documentazione grafico–fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico esterni** è stato effettuato in data 18.12.2020, dalle 15:30 alle ore 16:00, durante il sopralluogo *(cfr. Verbale di Sopralluogo in Volume Allegati).*
Il **rilievo metrico degli interni dei Lotti** è stato eseguito dal C.T.U. con l'ausilio del collaboratore tecnico di fiducia.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™**, **caratteristiche tecniche**:
  - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **rollina metrica tradizionale**: **portata max 10 metri lineari**.

Il **rilievo fotografico dei Lotti** è stato realizzato con **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.

I Lotti 1 e 2 sono stati completamente inquadrati sia esternamente che internamente, con:

- **individuazione delle parti pertinenziali, degli ambienti condominiali ad uso comune e dell'accessibilità agli interni dell'abitazione**;
- **l'individuazione dei vani e la distribuzione volumetrica interna** *(cfr. Rilievo metrico in Allegati 10b)*;
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici**.

La **relazione grafico – fotografica del Lotto 1** si compone di **27 pagine**, ed è stata redatta inserendo **10 immagini inerenti alla cartografia**, **2 planimetrie** e **44 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.
La **relazione grafico – fotografica del Lotto 2** si compone di **23 pagine**, ed è stata redatta inserendo **10 immagini inerenti alla cartografia**, **2 planimetrie** e **27 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.

I Due Lotti, Abitazioni civili in buono stato ubicate rispettivamente nella località Cappelle del Comune di Salerno (**Lotto 1**) e nella frazione Capriglia del Comune di Pellezzano (**Lotto 2**), **sono stati completamente inquadrati, sia esternamente che internamente**.

Le due **relazioni grafico – fotografiche (Lotto 1 e Lotto 2), prive di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare,** trovano maggior spazio e dettagli in due file separati dal presente elaborato, file ugualmente oggetto di deposito telematico.

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 dello svolgimento delle operazioni peritali CTU fino alla redazione del presente elaborato **non si è ravvisata nessuna necessità di contattare l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione,** se non per esporgli **resoconto delle operazioni peritali in data 09/01/2021 durante l'emergenza sanitaria da Covid-19**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 EI 312/2019, **non è stata ancora disposta la nomina di una Custodia giudiziale**. Qualora tuttavia fosse nominato un Custode o un Delegato, il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione dei professionisti nominati, al fine di consentire un corretto perfezionamento del procedimento esecutivo.

Segue Quesito 16 su Riepilogo e Descrizione Finale:→

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 comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato*'

Nel caso le ipotesi di vendita delle quote nominali di proprietà indivisa o di separazione in natura non andassero a buon fine, prospettandosi come residua alternativa la vendita dell'intero e la distribuzione dei dividendi, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale dei Lotti,** unitamente ai ***Valori a base d'asta dell'intero*:**

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

Lotto 1 (E.I. 312/2019): **Appartamento per civile abitazione** ubicato in **via Salita San Giovanni n. 13** del comune di **Salerno.**

L'appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di via Salita San Giovanni al civico 13, si compone di ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera matrimoniale e servizio igienico per una **superficie utile complessiva di circa 78,60 mq** con **circa 1,10 mq di balcone e circa 24,60 mq di cantinola**, **quota di proprietà 1/1.**

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- ***Appartamento*** *sito alla via Salita San Giovanni n. 13 del comune di* ***Salerno****, riportato in* ***NCEU*** *al* ***Foglio 4 Part. 180 Sub. 7****,* ***Cat. A/4*** *(abitazione di tipo popolare), Classe 4, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 115 mq, Rendita Catastale 320,20 €.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 111.000,00 € *(pignorato per l'intero)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2 (E.I. 312/2019): **Appartamento per civile abitazione su un livello** (*Piano primo*) ubicato in **via Casa Forte n. 31** del comune di **Pellezzano (SA).**
L'appartamento, posto al primo piano di un fabbricato condominiale di via Casa Forte al civico 31, si compone di ingresso, cucina-sala pranzo, servizio igienico, disimpegno, camera matrimoniale e cameretta, per una **superficie utile complessiva di circa 73,15 mq, pignorato per l'intera proprietà.**

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- ***Appartamento*** *sito alla via Casa Forte n. 31 del comune di* ***Pellezzano****, riportato in* ***NCEU*** *al* ***Foglio 1 Part. 133 Sub. 7****,* ***Cat. A/4*** *(abitazione di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 4 Vani, Sup. Catast. Tot. 101 mq, Rendita Catastale 206,58 €.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 77.000,00 € *(pignorato per l'intero)*

CONFINI LOTTI

Confini Lotto 1

Il ***Lotto 1*** *(appartamento al piano secondo)* è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite muratura perimetrale e finestratura, con corte comune retrostante;
- a **sud**, tramite balcone, con Via Salita San Giovanni Battista;
- a **est**, tramite porta di ingresso e muro divisorio, con pianerottolo comune e scale condominiali;
- a **ovest**, tramite muratura perimetrale esterna, con altro fabbricato.

Il ***Lotto 1*** *(cantina pertinenziale)* è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite muro divisorio, con altra u.i. non esecutata;
- a **sud**, tramite muro divisorio, con androne comune e rampe di accesso al fabbricato di ricaduta;
- a **est**, tramite porta di ingresso e muro divisorio, con corte comune retrostante;
- a **ovest**, tramite muratura perimetrale esterna, con altro fabbricato.

NOTA C.T.U.: **i confini del Lotto 1 risultano nettamente distinguibili ed individuabili** in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cfr. Allegati 5 e 10a).*

Confini Lotto 2

Il ***Lotto 2****, appartamento sub 7 del compreso di case a corte part 133, nel suo complesso è delimitato e* ***confina***:

- a **nord**, tramite muro divisorio con finestre di affaccio, con altre u.i. non esecutate (part 1682);
- a **sud**, tramite unico accesso e finestra di affaccio della cucina, con la scala comune esterna in muratura che serve anche altre unità immobiliari afferenti allo stesso compreso di case a carte part 133;
- ad **est**, tramite muro divisorio e finestre di affaccio, con altra u.i. non esecutata part 91;
- ad **ovest**, tramite muro divisorio cieco, con altra u.i. non esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTA C.T.U.: **i confini del Lotto 2 risultano nettamente distinguibili ed individuabili** in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cfr. Allegati 5 e 10b).*

_____

***NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva*:**

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**
- ✓ **Sui Lotti esecutati non insiste alcun altro Pignoramento precedente all'infuori di quello sul quale è incardinata la presente EI 312/2019;**
- ✓ Relativamente alle **Planimetrie catastali dei Lotti** vi è da rilevare che **mentre la planimetria catastale afferente al Lotto 2 in Pellezzano è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, la planimetria catastale del Lotto 1 in Salerno presenta lievi difformità** per quanto attiene la distribuzione interna nella zona giorno.

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** per notaio *MAURIZIO LUNETTA datata* **10/10/2019**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che:

Il **Lotto 1 in via Salita San Giovanni di Salerno** è nella titolarità piena ed esclusiva della debitrice sig.ra ***OMISSIS*** in virtù della Successione in morte di ***OMISSIS*** apertasi il 17/07/2003 e trascritta il 10/07/2007 ai nn. RG 36783 RP 22485.

Il regime di comproprietà del **Lotto 2 in frazione Capriglia di Pellezzano** per quote indivise (**100/216** come bene personale di ***OMISSIS*** e **116/216** rientrante prima del 07/05/2021 (*data di decesso del coniuge sig.* ***OMISSIS***) nel regime di comunione dei coniugi esecutati) deriva da Successioni a titolo personale e Compravendita di Quote residuali in regime di comunione tra i coniugi stessi.

Tale assetto delle quote di contitolarità sul Lotto 2 è deducibile sia dalla **Certificazione notarile** (*cfr. all. 3a*):

- ✓ ***Certificato notarile*** *attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale per notaio* ***Avv. Maurizio Lunetta*** *datata 10/10/2019;*

sia dalle **trascrizioni delle Successioni reperite dal CTU e di seguito riepilogate** (*cfr. all.ti 3*):

- ✓ ***All.3b) Titolo di proprietà principale: Nota di trascrizione Successione*** *per causa di morte del genitore* ***OMISSIS****, nato a Pellezzano (SA) il 20/08/1907 e deceduto il 30/05/1992, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno (SA) il 10 marzo 2000 al n. 62 Volume 1141,* ***trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Sevizio di Pubblicità***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliare il 25 luglio 2002 ai nn. 27971/20675 di formalità, (tra i chiamati alla successione compare anche la debitrice OMISSIS *per i diritti pari a 2/18 relativamente all'abitazione NCEU Pellezzano Fg 1 Part 133 Sub 7* ***LOTTO 2****);*

- ✓ ***All.3c) Titolo di proprietà principale: Nota di trascrizione Successione*** *per causa di morte del fratello* ***OMISSIS****, nato a Pellezzano (SA) il 07/04/1944 e deceduto il 30/09/1995, presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno (SA) il 05 aprile 2000 al n. 28 Volume 1144,* ***trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Sevizio di Pubblicità Immobiliare il 27 gennaio 2004 ai nn. 3883/3178 di formalità, (tra i chiamati alla successione compare anche la debitrice OMISSIS*** *per i diritti pari a 2/432 relativamente all'abitazione NCEU Pellezzano Fg 1 Part 133 Sub 7* ***LOTTO 2****);*

sia dalla **Compravendita richiamata nella Certificazione Notarile** e di seguito sinteticamente riepilogata:

- ✓ ***Atto di Compravendita per Notaio Califano Paolo del 16/07/2001 rep. 2748 trascritto il 26/07/2001 ai nn. RG 20610 RP 16058 con il quale OMISSIS****, compra (in regime di comunione legale dei beni) la quota di* ***116/216 del Lotto 2*** *da* ***OMISSIS****.*

Pur non esistendo accettazioni trascritte delle eredità sopra richiamate, **accettazioni implicite esistono nel possesso materiale dei cespiti e nelle volture catastali**.

Con riferimento alla **Compravendita del 2001** effettuata dalla sig.ra ***OMISSIS*** all'epoca della compravendita stessa in regime di comunione legale dei beni con ***OMISSIS*** all'epoca vivente, vi è da aggiungere, come già rilevato in precedenza che:

- come da *comunicazione resa il 03/09/2021* dalla stessa Procuratrice di parte debitrice *avv.* ***OMISSIS***, risulta **deceduto uno degli esecutati** (*sig.* ***OMISSIS***) a far data dal **07/05/2021**. A tal proposito la coniuge ugualmente esecutata sig.ra ***OMISSIS*** ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con *Atto per Notaio Gustavo Trotta del 28/07/2021 rep. 114628 racc. 48353*. Per completezza di informazione si riferisce che il nucleo familiare dei coniugi esecutati comprende anche il **figlio *OMISSIS***, che ha peraltro consentito le operazioni di accesso sui luoghi di causa.

Tali circostanze non inficiano in ogni caso la procedura esecutiva, che aggredisce l'intero regime di comproprietà e l'interezza dei cespiti di cui ai due Lotti precedentemente configurati, con **pignoramento trascritto il 03/10/2019 in data antecedente il decesso di *OMISSIS***.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **20/11/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato solo le tre ***formalità pregiudizievoli*** riportate di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del **pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 312/2019:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **All.6b)** **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 25/02/2005 R.G. 9526 R.P. 1676 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/02/2005 a rogito del Notaio Califano Paolo da Salerno**, a favore di ***OMISSIS*** *(Creditore riconducibile al procedente* ***OMISSIS*** *nel presente procedimento E.I. 312/2019)* contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*) gravante sui cespiti sotto individuati:
  - *Unità negoziale 1 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione ipotecata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà***;

  - *Unità negoziale 2 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione ipotecata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 158/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale*** *e* ***al Sig. OMISSIS*** *per* ***quota 58/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni***;

- **All.6c)** **Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (n° 716/2016) del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) del 10/05/2016 trascritto il 09/01/2017 ai nn. R.G. 668 R.P. 88**, a favore di ***OMISSIS*** *(Creditore riconducibile al procedente* ***OMISSIS*** *nel presente procedimento E.I. 312/2019)* e contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*), tra gli altri beni, anche sui cespiti sotto individuati:
  - *Unità negoziale 4 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quote 100/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale LOTTO 2;***
  - *Unità negoziale 5 – Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quota 1/1 del diritto di piena proprietà LOTTO 1***.

- **All.6d)** **Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 06/09/2019 trascritto il 03/10/2019 ai nn. R.G. 38532 R.P. 29452**, (*sul quale pignoramento è incardinata la presente E.I. 312/2019*) a favore di ***OMISSIS*** *(creditore procedente)* e contro i Sigg. ***OMISSIS*** (*coniugi debitori*) sui cespiti sotto individuati:
  - *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Casa Forte****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Pellezzano (SA) al Foglio 1, particella 133 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,*** *abitazione pignorata* ***alla Sig.ra OMISSIS*** *per* ***quote 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale e 100/116 in regime di bene personale*** *e* ***al Sig. OMISSIS*** *per* ***quota 116/216 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni***;

  - *Abitazione di tipo popolare in* ***Via Giovanni Santoro n°13****, censita al* ***N.C.E.U. del comune di Salerno (SA) al Foglio 4, particella 180 subalterno 7 cat. A/4 vani 4,***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*abitazione pignorata **alla Sig.ra OMISSIS** per **quota 1/1 del diritto di piena proprietà**.*

ASPETTI EDILIZI

In merito agli **Aspetti Edilizi** dei Due Lotti si osserva quanto segue:

- Il **Lotto 1** in via San Giovanni Salerno afferisce al secondo piano di un fabbricato condominiale edificato in epoca vetusta sicuramente **antecedente al 01/09/1967** e pertanto non suscettibile di nessun titolo edilizio ab-origine. Gli aspetti di lieve difformità della distribuzione interna in riferimento alla planimetria catastale sono stati già contemperati dal sottoscritto CTU, nella formazione del prezzo base di vendita, per il tramite di opportune detrazioni legate a procedura Docfa con SCIA di asseverazione.
- Il **Lotto 2** in via Casa Forte di Pellezzano afferisce ad un fabbricato condominiale a corte edificato in epoca vetusta sicuramente **antecedente al 01/09/1967** e pertanto non suscettibile di nessun titolo edilizio ab-origine. La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi e l'appartamento fu oggetto di Lavori di Manutenzione Ordinaria documentati presso il Settore Urbanistica/SUE del comune di Pellezzano con i seguenti estremi:

  - ✓ **All. 7a) C.I.A.L. n° 17/06 del 17/07/2006** presentata dalla ***Sig.ra OMISSIS*** per lavori di Manutenzione Ordinaria;

  - ✓ **All. 7b) Comunicazione di ultimazione dei lavori** del 21/08/2006 .

Segue Congedo C.T.U. :→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in ***Data Udienza 16/11/2021*** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Salerno, 13 SETTEMBRE 2021

Segue in Appendice, Elenco Allegati:→

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 312/2019

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°2 relazioni grafico-fotografiche, riepilogo e descrizione finale, prospetto sintetico dei lotti, risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché ***Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali,*** file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- **Allegati 1.- Decreto di Nomina con Documento di riconoscimento, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da *All. 1a ad All. 1c);***
- **Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 312/2019 (da *All. 2a ad All. 2f);***
- **Allegati 3.- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile (da *All. 3a ad All. 3d);***
- **Allegati 4.- Dati anagrafici Debitori (da *All. 4a ad All. 4b);***
- **Allegati 5.- Dati Catastali Lotti 1 e 2 (da *All. 5a ad All. 5h);***
- **Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti esecutati in E.I. 312/2019 (da *All. 6a ad All. 6d);***
- **Allegati 7.- Titoli Edilizi (da *All. 7a ad All. 7b);***
- **Allegati 8.- Verbali Accessi CTU (da *All. 8a ad All. 8c*);**
- **Allegati 9.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotti 1 e 2 (*da All. 9a1 ad All. 9c2);***
- **Allegati 10.- Rilievi Metrici Beni Esecutati (da *All. 10a ad All. 10b).***

❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**

❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**

❖ **N° 2 Relazioni grafico-fotografiche (Lotti 1 e 2);**

❖ **Prospetto Sintetico dei Lotti;**

❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:
ARCH. MIRRA DONATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009