



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Ill.ma Dott.ssa ENZA FARACCHIO*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 60/2024

(Udienza G.E. 19.11.2024 ore 09.45)

Udienza sostituita dal deposito di note scritte)

1

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

- **PARTE RICORRENTE** (*Creditore procedente*):
OMISSIS

Procuratore:
OMISSIS

- **CONTROPARTE** (*Debitore esecutato*):
OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. ANGELO PIERRI

18.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



Sommario

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U...... 6

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO..... 7

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO 8

Quesiti 1-2-3: 8

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”*..... 8

2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti daL PUNTO n° 4 IN POI”*..... 8

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 in Risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli daL PUNTO N° 4 IN POI.”* 8

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.*..... 10

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:..... 10

NOTE CATASTALI LOTTO UNICO..... 25

NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA (LOTTO UNICO):26

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*..... 27

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’*..... 28

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,*

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



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'..29

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.' 30*

Quesito 9: *'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa ANnotazione'. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RICONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE). 31*

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)'..... 32*

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' 33*

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'.....35

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'.....37*

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'40*

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':44*

Quesito 16: *'Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà*



essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il 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, al foglio, alla particella ed 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'..... 45

***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’ 48*

***Quesito 18** “Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.” 49*

***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.” 49*

***CONGEDO C.T.U.** 50*

***APPENDICE** 51*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 60/2024

(Udienza G.E. 19.11.2024 ore 09.45)

Esecuzione promossa da:

OMISSIS

(Creditore procedente)

MANDATARIA: OMISSIS

c/o

OMISSIS

(Debitore esecutato):

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Natascia Sabatino**, a seguito della **Nomina di Esperto in data 10.04.2024 con decreto del G.E. Dott.ssa FRANCESCA SICILIA**, e del **verbale di accettazione di incarico di stima del 11.04.2024** (cfr. All.ti 1a, 1b e 1c),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E. per come riportati in Conferimento incarico all'Esperto stimatore del **10.04.2024** e contenuto in Allegato 1c del Volume allegati CTU.

Segue Configurazione Lotto unico:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 60/2024):

Piena proprietà di unità immobiliare disposta su due livelli, il tutto ubicato nella zona del centro storico del **Comune di Altavilla Silentina**, alla via Portanova attuale Civico 12.

L'**unità immobiliare Sub.19** è così composta: al **piano terra**, ove è situato il portone di ingresso dalla pubblica via Portanova, sono presenti un ampio ingresso/salone dotato di camino ed il vano scala che conduce al livello superiore, dove, al **piano primo** sono presenti tre vani ed un bagno. I due livelli di piano, collegati tramite scala interna, presentano una superficie utile complessiva di circa **62,40 mq** con balconata al livello superiore con affaccio lato Ovest su Via Portanova, con una superficie complessiva di circa **6,40 mq**.

All'atto del sopralluogo CTU, l'immobile si presentava **in completo ed evidente stato di disuso**, privo di beni mobili di arredo al suo interno, con utenze disallacciate e **caratterizzato da taluni fenomeni di degrado per quanto concerne il succielo della balconata a servizio dei due vani ed il vano scala interno**.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

UNITA' ABITATIVA NCEU Altavilla Silentina Foglio 23, Particella 209, **Sub. 19**, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 102 mq, Rendita 140,99 €, Via Portanova Piano T-1

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 49.000,00 €

Note su Configurazione Lotto unico:

Stante l'unicità del Subalterno esecutato, Sub. 19, è stato configurato un Lotto unico, anche considerando l'effettivo unico accesso unitamente all'unitarietà degli allacciamenti delle utenze, che si ribadisce, all'attualità risultano disallacciate.

Seguono **Quesiti 1-2-3:**→



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITI 1-2-3:

1. **“SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO ESCLUSIVAMENTE IN BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL’ARTICOLO 567 COD. PROC. CIV. È NECESSARIA E, TUTTAVIA, MANCA IN ATTI O È INIDONEA, RIFERISCA L’ESPERTO DI TALE ASSENZA O INIDONEITÀ E RESTITUISCA GLI ATTI SENZA ALTRA ATTIVITÀ, MA DOPO IL TERMINE DA LUI FISSATO PER LA PROSECUZIONE DELLE OPERAZIONI”.**
2. **“SE I BENI PIGNORATI CONSISTONO ESCLUSIVAMENTE IN BENI PER I QUALI LA DETTA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA E IDONEA, PROCEDA SECONDO I QUESITI DAL PUNTO N° 4 IN POI”.**
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 IN RISPOSTA AGLI ALTRI QUESITI) E PROCEDA, LIMITATAMENTE AGLI ALTRI BENI SECONDO I QUESITI POSTIGLI DAL PUNTO N° 4 IN POI.”**

In risposta ai presenti **Quesiti 1-2-3**, si rappresenta quanto segue:

Dall’Analisi della documentazione prevista dall’Art.567 cod. proc. civ. agli atti del procedimento, ovvero la **Certificazione notarile** per **Notar Dott. OMISSIS** del **21.03.2024**,

e per confronto con

la **trascrizione dell’Atto di Pignoramento immobiliare** sul quale è incardinata la presente **E.I. 60/2024**, trascritto il **14.03.2024** ai numeri **R.G. 11526** ed **R.P. 9440**, a favore di **OMISSIS (Creditore procedente)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)**

l’**Istanza di vendita** del **11.03.2024** con richiesta di nomina esperto stimatore e successiva vendita degli immobili pignorati

relativamente ai cespiti di cui al Lotto unico come sotto configurato,

LOTTO UNICO (E.I. 60/2024):

Piena proprietà di unità immobiliare disposta su due livelli, il tutto ubicato nella zona del centro storico del **Comune di Altavilla Silentina**, alla via Portanova attuale Civico 12.

L’**unità immobiliare Sub.19** è così composta: al **piano terra**, ove è situato il portone di ingresso dalla pubblica via Portanova, sono presenti un ampio ingresso/salone dotato di

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



camino ed il vano scala che conduce al livello superiore, dove, al **piano primo** sono presenti tre vani ed un bagno. I due livelli di piano, collegati tramite scala interna, presentano una superficie utile complessiva di circa **62,40 mq** con balconata al livello superiore con affaccio lato Ovest su Via Portanova, con una superficie complessiva di circa **6,40 mq**.

All'atto del sopralluogo CTU, l'immobile si presentava **in completo ed evidente stato di disuso**, privo di beni mobili di arredo al suo interno, con utenze disallacciate e **caratterizzato da taluni fenomeni di degrado per quanto concerne il succello della balconata a servizio dei due vani ed il vano scala interno**.

9

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

UNITA' ABITATIVA NCEU Altavilla Silentina Foglio 23, Particella 209, **Sub. 19**, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 102 mq, Rendita 140,99 €, Via Portanova Piano T-1

si deduce che

la documentazione stessa, relativa al **LOTTO UNICO** sopra individuato, **è sostanzialmente completa ed idonea**, per poter procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 del Conferimento incarico Esperto stimatore C.T.U. (cfr. *Allegato 1c*).

Si precisano, per completezza di informazione, i seguenti aspetti:

- Il **pignoramento** risulta iscritto a favore di OMISSIS (Creditore procedente – e per essa **OMISSIS** - Mandataria) che ha acquistato pro-soluto dalla **OMISSIS** il credito derivante da contratto di mutuo stipulato con la **OMISSIS** (poi fusa in **OMISSIS**) a favore della quale era stata iscritta **ipoteca derivante da mutuo ipotecario contratto in data 06.03.2008 dal Sig. OMISSIS** (Debitore esecutato);

Segue Quesito 4:→



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.

10

In risposta al presente **Quesito 4**, si rappresenta quanto segue:

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO (E.I. 60/2024):

Piena proprietà di unità immobiliare disposta su due livelli, il tutto ubicato nella zona del centro storico del **Comune di Altavilla Silentina**, alla via Portanova attuale Civico 12.

L'**unità immobiliare Sub.19** è così composta: al **piano terra**, ove è situato il portone di ingresso dalla pubblica via Portanova, sono presenti un ampio ingresso/salone dotato di camino ed il vano scala che conduce al livello superiore, dove, al **piano primo** sono presenti tre vani ed un bagno. I due livelli di piano, collegati tramite scala interna, presentano una superficie utile complessiva di circa **62,40 mq** con balconata al livello superiore con affaccio lato Ovest su Via Portanova, con una superficie complessiva di circa **6,40 mq**.

All'atto del sopralluogo CTU, l'immobile si presentava **in completo ed evidente stato di disuso**, privo di beni mobili di arredo al suo interno, con utenze disallacciate e **caratterizzato da taluni fenomeni di degrado per quanto concerne il succiello della balconata a servizio dei due vani ed il vano scala interno**.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

UNITA' ABITATIVA NCEU Altavilla Silentina Foglio 23, Particella 209, **Sub. 19**, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 102 mq, Rendita 140,99 €, Via Portanova Piano T-1

Seguono Confini Lotto unico:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



CONFINI LOTTO UNICO

Il Lotto unico nella sua interezza costituito dall'**unità abitativa Sub. 19**, analizzati **planimetria catastale**, **estratto di Mappa** e **rilievo metrico C.T.U.** all'esito del sopralluogo congiunto CUSTODE/CTU del 04.10.2024 (cfr. *Allegati 5, 10 e 8*), è ***delimitato e confina nel suo complesso:***

- a **NORD** tramite setti murari ciechi con **Altra unità immobiliare non eseguita di proprietà Terza – afferente alla P.lla 209;**
- a **SUD** tramite affaccio finestrato con **Vicolo Carrozza;**
- a **OVEST** tramite porta di ingresso ed affacci balconati e finestrati con **Via Portanova;**
- a **EST** tramite terrapieno e setti murari ciechi con **Altra unità immobiliare non eseguita di proprietà Terza – Subalterno 20 afferente alla P.lla 209;**

Nota CTU sui confini:

I confini sopra riportati risultano agevolmente distinguibili ed individuabili in quanto associati a porta di ingresso, setti murari ed affacci balconati, chiaramente indicati in planimetrie catastali e grafici di rilievo.

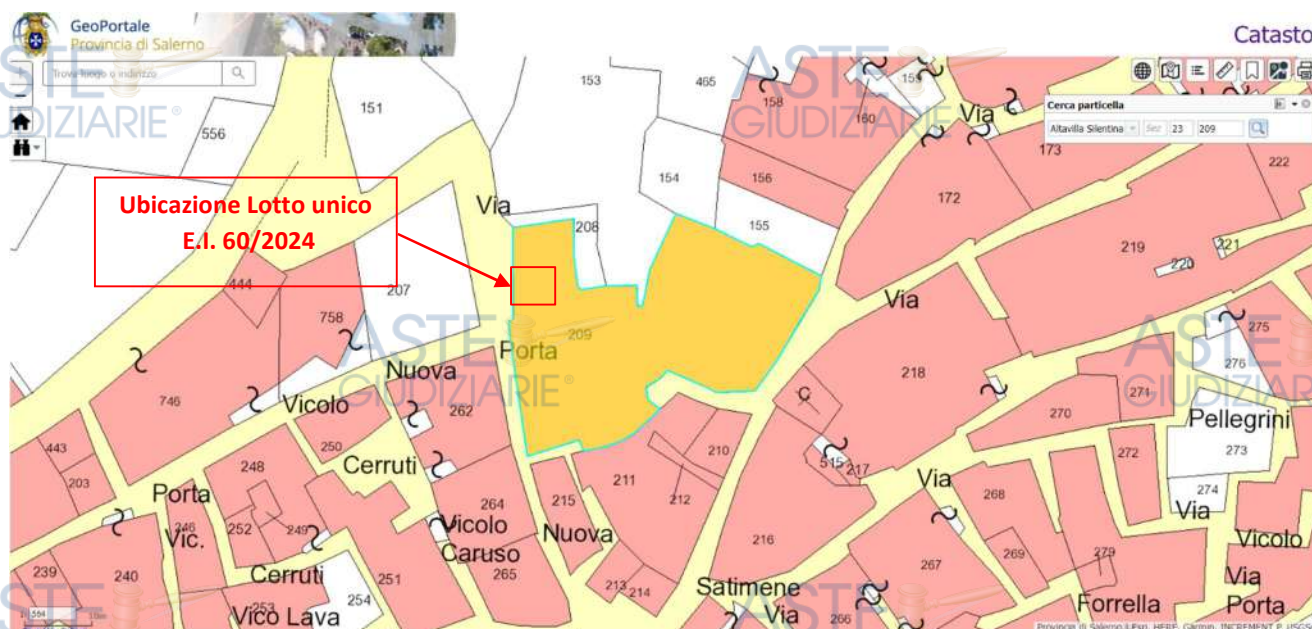


DESCRIZIONE INQUADRAMENTO LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** di cui alla presente EI 60/2024, è situato nel **Comune di Altavilla Silentina (SA)**, in **Via Portanova**, al **Civico 12**, nella **zona centro storico della città**. Trattasi di un'abitazione su due livelli afferente ad un fabbricato storico realizzato in data antecedente il 1900, non molto distante dal Municipio e dai principali servizi. Il tutto traspare anche dai grafici orto-fotografici riportati di seguito:



Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale con indicazioni sui riferimenti territoriali e sulla viabilità principale (fonte: Google Maps).



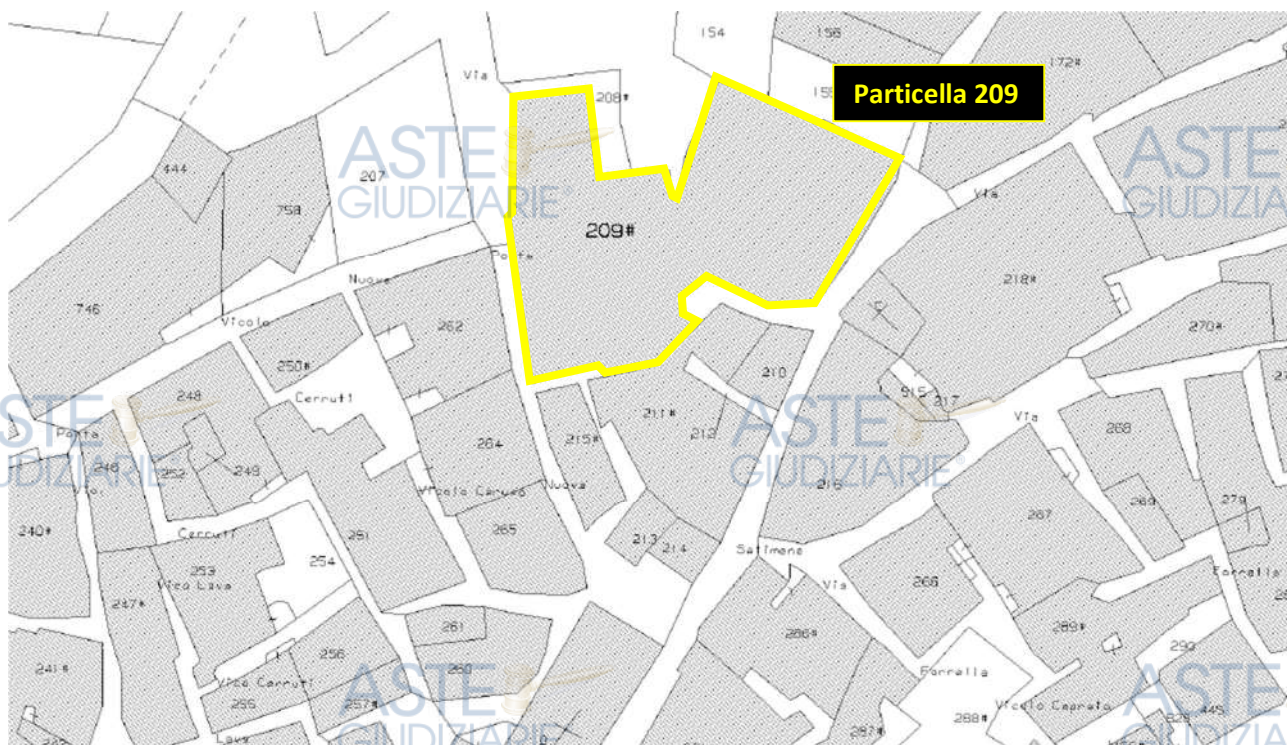
Stralcio catastale, dove è possibile individuare il compreso di case afferente alla **P.lla 209**, all'interno della quale risiede il **Lotto unico** esecutato (in rosso) oggetto della presente E.I. 60/2024 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. **Natascia Sabatino**

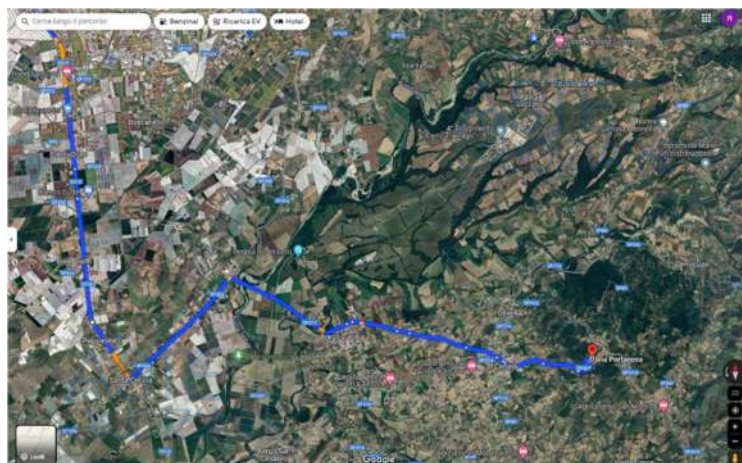
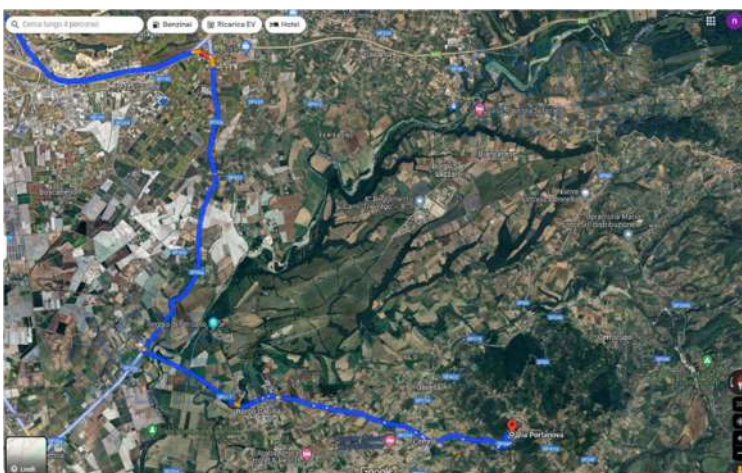
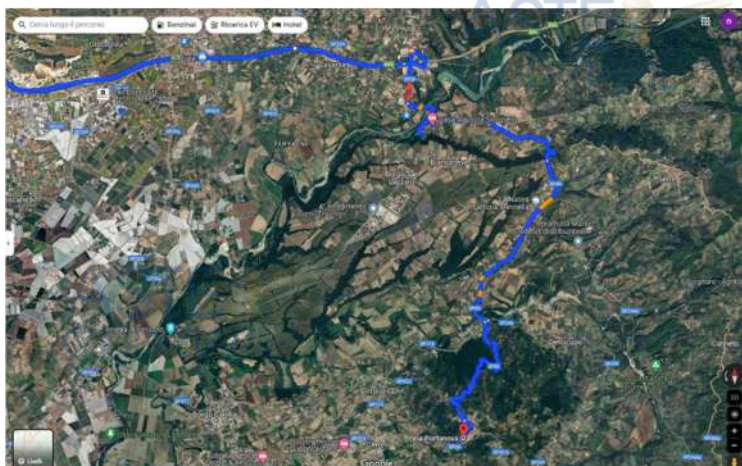


13

Ortofoto di inquadramento generale Lotto unico (in rosso). (fonte: Google Maps).



Stralcio Mappa Wegis, con individuazione del compreso di case afferenti alla Particella 209, alla quale afferisce anche il Subalterno 19 esecutato: trattasi di una zona a carattere prettamente storico, con edifici realizzati intorno al 1900.

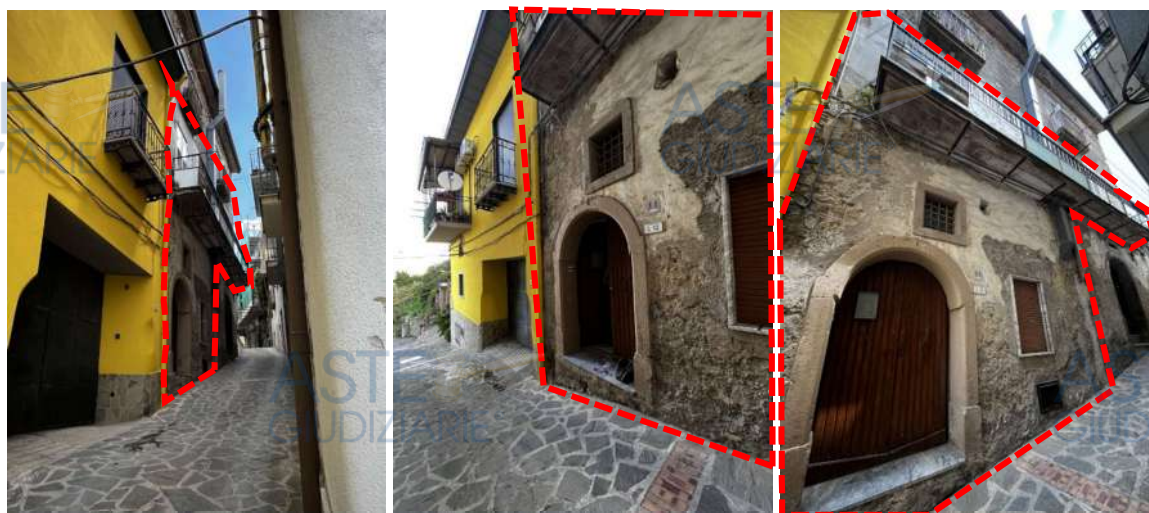


Ortofoto di inquadramento generale dei percorsi per raggiungere il Comune di Altavilla Silentina: il Lotto è raggiungibile sia dall'autostrada A/2 del Mediterraneo, fino allo svincolo per Eboli, e poi proseguire per la SP 30a e la SP 317; oppure si può utilizzare la SS 18 fino al bivio per Santa Cecilia e poi per la SP 30a e la SP 317. In alternativa dalla A/2 fino allo svincolo per Campagna, laddove imboccando direttamente la SS88 si raggiunge Via Portanova. **(fonte: Google Maps)**



15

Ortofoto di inquadramento di dettaglio della **particella 209** con indicazione ubicazione unità abitativa Subalterno 19 (in **rosso**). La Strada pubblica di Via Portanova si raccorda alla Strada provinciale SP 88. (fonte: Google Maps)



Rilievo fotografico CTU: Prospetto principale unità abitativa Sub. 19 ripreso dalla pubblica Via Portanova, con particolari del **portone di accesso** al Civico 12 e degli affacci balconati al piano primo.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



16

Rilievo fotografico CTU: Prospetto laterale unità abitativa Sub. 19 ripreso all'angolo tra Via Portanova e Vicolo Carrozza, con affaccio finestrato su vicolo laterale. Meritevoli taluni interventi di ripresa della facciata esterna, tra cui la stessa balconata afflitta da fenomeni di ammaloramento.

Segue descrizione Lotto Unico →

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



DESCRIZIONE INTERNI LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare disposta su due livelli, il tutto ubicato nella zona del centro storico del **Comune di Altavilla Silentina**, alla via Portanova attuale Civico 12.

L'**unità immobiliare Sub.19** è così composta: al **piano terra**, ove è situato il portone di ingresso dalla pubblica via Portanova, sono presenti un ampio ingresso/salone dotato di camino ed il vano scala che conduce al livello superiore, dove, al **piano primo** sono presenti tre vani ed un bagno. I due livelli di piano, collegati tramite scala interna, presentano una **superficie utile complessiva** di circa **62,40 mq** con **balconata** al livello superiore con affaccio lato Ovest su Via Portanova, con una **superficie complessiva** di circa **6,40 mq**.

All'atto del sopralluogo CTU, l'immobile si presentava **in completo ed evidente stato di disuso**, privo di beni mobili di arredo al suo interno, con utenze disallacciate e **caratterizzato da taluni fenomeni di degrado per quanto concerne il succielo della balconata a servizio dei due vani ed il vano scala interno**.

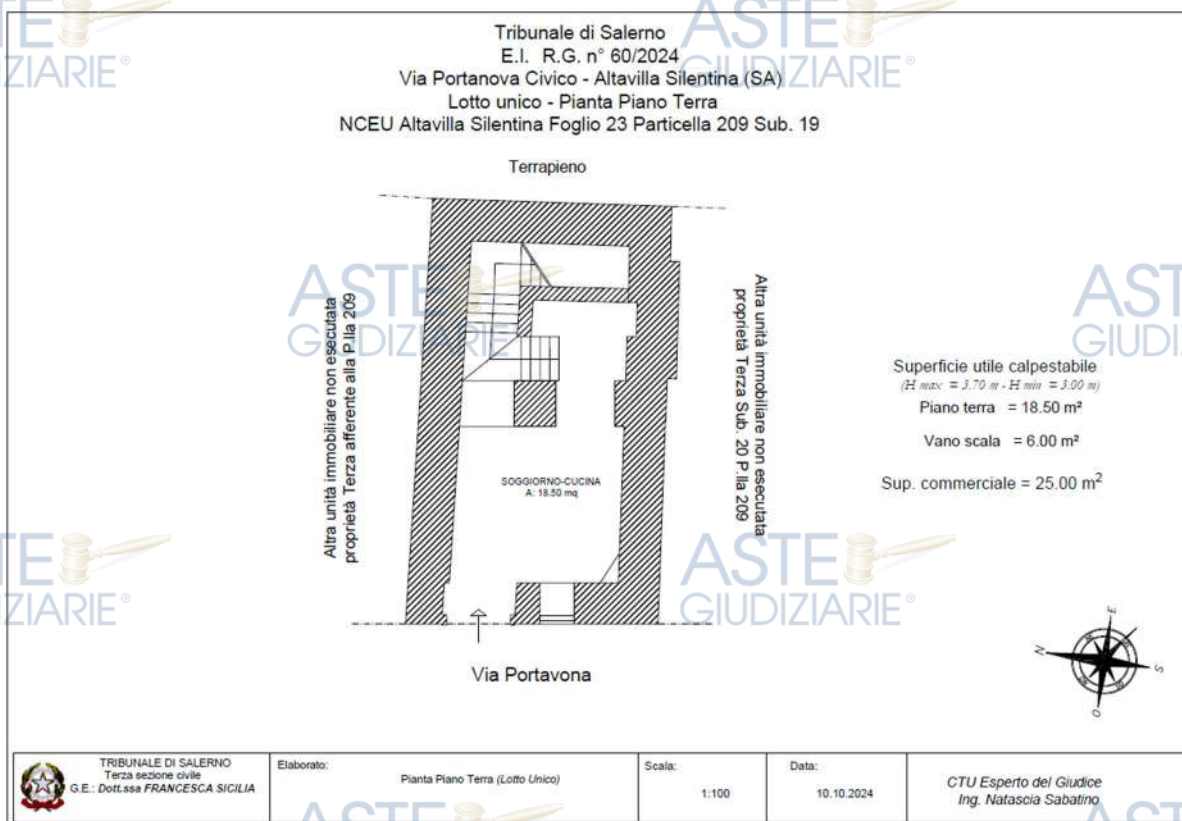
17

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

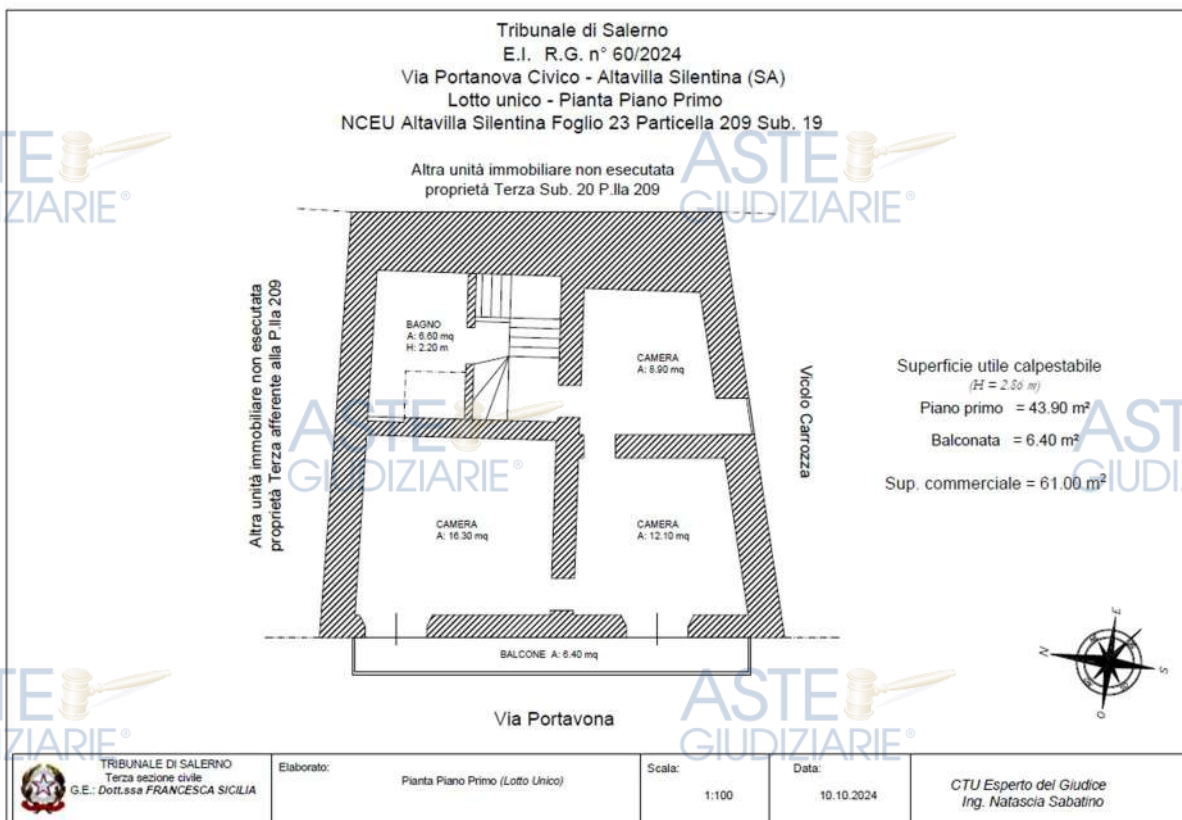
UNITA' ABITATIVA - NCEU Altavilla Silentina Foglio 23, Particella 209, **Sub. 19**, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 102 mq, Rendita 140,99 €, Via Portanova Piano T-1

I locali, all'attualità in disuso e con utenze disallacciate, si trovano in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione**, con necessità di riprendere talune porzioni degli interni caratterizzati da fenomeni di distacco intonaco, unitamente alla balconata esterna.

Seguono **Planimetrie digitalizzate CTU** →



All.10a) Planimetria digitalizzata LOTTO UNICO - Unità abitativa Piano Terra, NCEU Altavilla Silentina Foglio 23, Particella 209, Sub. 19, in scala 1:100 con quote e superfici.



All.10a) Planimetria digitalizzata LOTTO UNICO - Unità abitativa Piano Primo, NCEU Altavilla Silentina Foglio 23, Particella 209, Sub. 19, in scala 1:100 con quote e superfici.

Seguono foto interni Lotto Unico →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO INTERNI LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Prospetto principale unità abitativa Sub. 19 con particolari del portone di accesso al Lotto esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Interni locale al piano terra, adibito a zona living dotata di camino.

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

20

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Altre visuali del locale piano terra con nicchia e porzioni di pareti rivestite in legno. Da questa zona è possibile raggiungere il livello superiore, per il tramite della scala interna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Al livello superiore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Vano scala. Nella foto in basso, particolari del solaio a copertura del vano scala di riprendere.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: A mezza rampa del **Vano scala** è presente un piccolo ripostiglio sovrastante il vano al piano terra,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



Finestra con affaccio
su Vicolo Carrozza



Ai vani letto

22

Rilievo fotografico CTU: Primo vano, adibito a **cucina**, con piastrelle a mezz'altezza, piuttosto datate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Rilievo fotografico CTU: Primo dei due **Vani letto** di ampie dimensioni e ben illuminati dalla luce naturale, con affaccio su Via Portanova.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® 23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Secondo Vano letto, sempre con affaccio su Via Portanova.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Balconata a servizio dei vani letto, con necessità di riprendere sia la pavimentazione che parapetto, unitamente al solaio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



24

Rilievo fotografico CTU: Dal pianerottolo del vano scala è possibile raggiungere l'unico **Bagno** cieco, dotato di vasca e boiler scaldabagno elettrico, con igienici e rivestimenti piuttosto datati.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Seguono **Note catastali Lotto Unico:** →

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

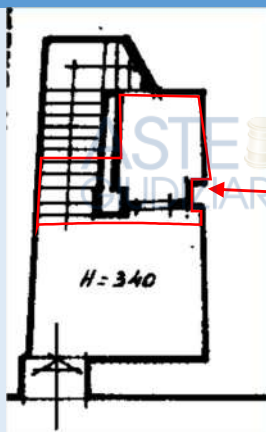


NOTE CATASTALI LOTTO UNICO

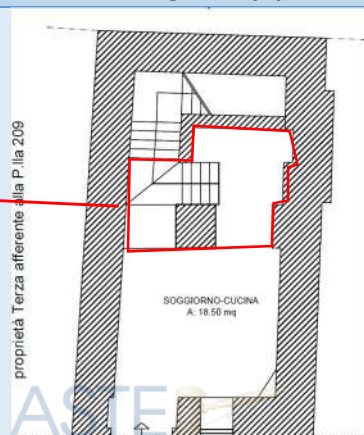
- Il Compreso di case fabbricato P.lla 209 di ricaduta dei cespiti esegutati (ubicati in Via Portanova – ALTAVILLA SILENTINA risulta correttamente indicato in Mappa Wegis.
- Per quanto concerne le planimetrie catastali dei due livelli – **Unità abitativa Subalterno 19 piano terra e piano primo**, si osserva che le stesse risultano sostanzialmente conformi allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per la diversa rappresentazione del vano scala al piano terra, l'eliminazione di un'apertura ed una riduzione del vano in prossimità della scala, come meglio riportato in rosso nel confronto tra **planimetrie catastali e planimetrie stato dei luoghi**, restituite a pagina seguente: →

25

PLANIMETRIA CATASTALE
ABITAZIONE SUB. 19
PIANO TERRA



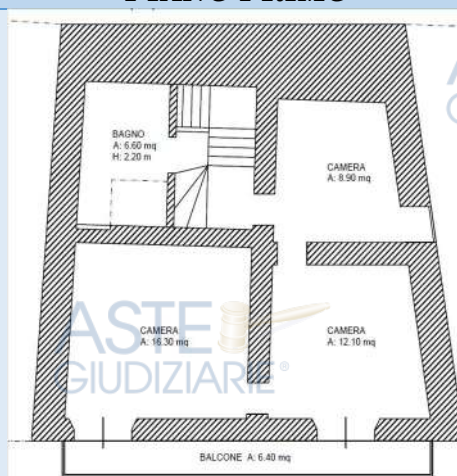
PLANIMETRIA
STATO LUOGHI ABITAZIONE
SUB. 19
PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE
ABITAZIONE SUB. 19
PIANO PRIMO



PLANIMETRIA
STATO LUOGHI ABITAZIONE
SUB. 19
PIANO PRIMO





Il costo per la presentazione di opportuna DOCFA volta alla regolarizzazione catastale per l'eliminazione delle difformità sopra riscontrate unitamente alla Voltura catastale di regolarizzazione passaggi di proprietà verrà opportunamente specificato al Quesito 14 di stima

NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA (LOTTO UNICO):

- I **dati catastali** dei cespiti di cui al Lotto unico **coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione**, di cui alla presente E.I. 60/2024.
- Le **visure catastali attuali** riportano come intestatario, per il diritto di **PIENA PROPRIETA' in quota 1/1, il debitore esecutato, Sig. OMISSIS**.
- La **Visura catastale del Subalterno 19** esecutato, non riporta il Dante Causa del debitore, Sig. OMISSIS, che in ogni caso risulta trascritto presso i Registri immobiliari della Conservatoria. Pur non essendo il Catasto probatorio, ed in ogni caso, stante una regolare continuità trascrittiva, andrebbe volturata la proprietà in capo al dante causa del debitore.
- L'intera Particella 209 costituita dal compreso di case di epoca piuttosto datata, compare nel suo complesso in **Mappa Wegis**; risulta presenta anche **elaborato planimetrico**, tuttavia inerente altro subalterno.
- Gli ulteriori aspetti catastali sono stati già delineati alle pagine precedenti di questo stesso *Quesito 4*.

Segue Quesito 5: →



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.*

In risposta al presente **Quesito 5**, si rappresenta quanto segue:

L'**Unità abitativa Sub. 19** costituente il **Lotto unico esecutato** è pervenuta nella quota di 1/1 per il **diritto di piena proprietà** e di **stato civile libero** all'epoca dell'acquisto, al Debitore, **Sig. OMISSIS** (nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**), in virtù di ATTO DI VENDITA per Notaio Dott. **OMISSIS** del 06.03.2008, mediante il quale il Sig. **OMISSIS** (Precedente proprietario) ha venduto al Sig. **OMISSIS** l'UNITA' ABITATIVA Sub. 19 ubicato in Altavilla Silentina alla Via Portanova di cui alla presente E.I.60/2024.

Si riportano di seguito gli estremi del **titolo di proprietà**:

- **All.3b1) TITOLO DI PROVENIENZA PRINCIPALE LOTTO UNICO – ATTO DI VENDITA** per Notaio Dott. **OMISSIS** del 06.03.2008, Rep. 44367 Racc. 21949, e trascritto a Salerno in data 07.03.2008 ai numeri R.G. 9974, R.P. 6870 a favore di **OMISSIS** (Debitore esecutato) e contro **OMISSIS** (Precedente proprietario), che ha venduto al Sig. **OMISSIS** l'unità abitativa Subalterno 19 di cui al **Lotto unico**;

Relativamente alle provenienze ultraventennali:

Al Sig. **OMISSIS** (dante causa del debitore), l'**Unità abitativa Ex Sub. 6** (poi soppressa, originando l'attuale Subalterno 19 esecutato) è pervenuta in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Dott. **OMISSIS** del 20.03.1989, mediante il quale il Sig. **OMISSIS** (Precedente proprietario) ha venduto al Sig. **OMISSIS** l'UNITA' ABITATIVA Ex Sub. 6.

Si riportano di seguito gli estremi del **titolo di proprietà**:

- **All.3c) NOTA DI TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA DANTE CAUSA DEBITORE – ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notaio Dott. **OMISSIS** del 20.03.1989, e trascritto a Salerno in data 18.04.1989 ai numeri R.G. 10603, R.P. 8371 a favore di **OMISSIS** (Precedente proprietario e Dante causa del debitore esecutato) e contro **OMISSIS** (Precedente proprietario), identificato catastalmente con il vecchio identificativo Subalterno 6 (attuale Sub. 19).

Per ulteriori e più approfonditi dettagli, si rimanda agli allegati 3 del Volume Allegati CTU.

Segue **Quesito 6**: →



QUESITO 6: 'VALUTI LA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ E, OVE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI, PREDISPOGA 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'

In risposta al presente **Quesito 6**, si rappresenta quanto segue:

- Il **Lotto unico** di cui alla presente EI 60/2024, risulta essere in proprietà all'esecutato Sig. **OMISSIS** per la quota di 1/1 di piena proprietà, avendo acquistato i beni in stato civile Libero.

Pertanto, **non si pongono questioni in merito ad una divisione dei beni eseguiti**, essendo i cespiti pignorati per intero ed in quota 1/1 della piena proprietà in capo al solo debitore esecutato Sig. **OMISSIS**.

Segue Quesito 7: →



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'

In risposta al **Quesito 7** si rappresenta quanto segue:

- Come riscontrato in date accessi congiunti CUSTODE/CTU del **10.05** e **04.10.2024**, l'immobile di cui al Lotto unico all'esito dei sopralluoghi era **disabitato, in completo stato di disuso, con utenze disallacciate e privo di beni mobili di arredo.**

A tal proposito, stante l'irreperibilità del debitore e l'impossibilità del Custode di comunicare allo stesso Sig. **OMISSIS** le date di accesso, in data **04.10.2024** il CTU unitamente al Custode si è recato sui luoghi **mediante l'ausilio di un fabbro, onde poter accedere agli interni dell'unità abitativa, per poi procedere con la sostituzione della serratura, le cui chiavi sono nella disponibilità della Preg.ma Custodia Giudiziale.**

- Il Lotto unico risulta, pertanto, **privo di contratto di locazione verso Terzi** (si può, quindi, ritenere, l'immobile libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 60/2024).
- Non insistono diritti reali, quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, tantomeno lo stesso non risulta gravato da pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.

In ogni modo, sullo stato di possesso potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale già predisposta, nella persona dell'Avv. Angelo Pierri.

Segue **Quesito 8:** →



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.'

In risposta al **Quesito 8**, si rappresenta quanto segue:

Consultando i dati medi dell'**Osservatorio**, i dati medi del **Borsino Immobiliare**, e i dati puntuali del **Listino**, eseguendone una media equiponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE per l'UNITA' ABITATIVA - LOTTO UNICO**:→

1°: Valore medio OMI 'Abitazioni civili' = **2,30 €/mq-mese**

2°: Valore medio BORSINO IMMOBILIARE 'Abitazioni civili' = **2,14 €/mq-mese**

3°: Valore puntuale LISTINO 'Abitazioni civili' = **3,00 €/mq-mese**

Valore unitario Abitazioni di tipo economico (O.M.I.-BORSINO-LISTINO) =

$$\frac{2,30+2,14+3,00}{3} \sim \mathbf{2,50 \text{ €/mq-mese}}$$

Tenendo conto della consistenza metrica superficiale dell'Unità abitativa Lotto unico avente una superficie utile totale pari a circa **62,40 mq**, si ottiene il seguente

$$\mathbf{\underline{\text{Canone locativo UNITA' ABITATIVA}}} = 2,50 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 62,40 \text{ mq} = \mathbf{156,00 \text{ €} \sim 160,00 \text{ €}}$$

Si ribadisce, in ogni caso, che all'attualità l'immobile di cui al Lotto unico risulta disabitato e in disuso, con utenze disallacciate, le cui chiavi sono nel possesso materiale della Preg.ma Custodia Avv. Pierri.

Segue **Quesito 9**:→



QUESITO 9: 'INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, A TAL UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO ED EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI RIPORTATE A MARGINE DELLO STESSO E LA DATA DELLA RELATIVA ANNOTAZIONE'. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____). NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE).

In risposta al presente **Quesito 9**, si rappresenta quanto segue:

- Per quanto concerne il **Regime Patrimoniale**, dall'Estratto dell'atto di matrimonio (rilasciato dal Comune di **OMISSIS** (SA) in data 12.04.2024) risulta che il **Sig. OMISSIS** (Debitore esecutato) ha contratto matrimonio in data 26.07.2008 in OMISSIS con la **Sig.ra OMISSIS**.
- Tra le **Annotazioni** risulta che con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, **i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.**

Pertanto, essendo i cespiti di cui al Lotto unico esecutati per quota 1/1 per la piena proprietà, in capo al **Sig. OMISSIS** (Debitore esecutato), coniugato in regime della separazione legale dei beni in data successiva all'acquisto dei cespiti, **non si pongono questioni divisionali di sorta.**

Segue **Quesito 10**:→



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 STESSO 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)'.

In risposta al presente **Quesito 10**, si rappresenta quanto segue:

L'unità abitativa di cui al Lotto unico, dalla consultazione dell'attuale PUC vigente, ricade nel centro storico del Comune di Altavilla Silentina nella *Zona A – Area di interesse storico-artistico* soggette d P.d.R. Lex.. 457/78, e lo stesso è ricompreso negli edifici realizzati in epoca antecedente il 1900

Come riscontrato in date accessi congiunti Custode/CTU, stante l'assenza del proprietario esecutato ed essendo il Lotto all'attualità disabitato e di fatto indipendente con unico accesso dalla pubblica Via Portanova, verosimilmente su di esso **non insisterebbe organismo condominiale**.

In ogni modo, sugli aspetti condominiali, potrà in ogni caso, relazionare più ampiamente e dettagliatamente in itinere di Procedura la Custodia Giudiziale, già predisposta dall'Ill.ma G.E..

Come emerge dalle ispezioni ipotecarie, **non risultano cause in corso, domande giudiziali, né convenzioni matrimoniali**.

Segue **Quesito 11**:→



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'

33

In risposta al presente **Quesito 11**, si rappresenta quanto segue:

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **08.10.2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato LOTTI UNICO, le **formalità pregiudizievoli** di seguito indicate:

- **All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del **19.02.2024** trascritto il **14.03.2024** ai numeri **R.G. 11526** ed **R.P. 9440**, a favore di **OMISSIS (Creditore precedente)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)**;
- **All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del **06.03.2008 Rep. 44368/21950** trascritta in data **07.03.2008** ai numeri **R.G. 9975** ed **R.P. 1598**, a favore di **OMISSIS (Creditore ipotecario che ha ceduto il credito alla OMISSIS – attuale Creditore precedente)** contro **OMISSIS (Debitore ipotecario esecutato)** sull'**Unità Immobiliare di cui al Lotto unico**;

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



Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli					
Formalità	Imposta ipotecaria		Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Pignoramento	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Sequestro conservativo	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Domanda giudiziaria (citazione)	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Sentenza dichiarazione di fallimento	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Ipoteca volontaria (banca/privato)	0,00 €		0,00 €	35,00 €	35,00 €
Ipoteca volontaria (privato/privato)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (privati)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (concessionari di esenzione per conto dello Stato)	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totale costi di cancellazione formalità pregiudizievoli					329,00 €

34

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal precedente prospetto si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate inerenti i cespiti pignorati di cui al LOTTO UNICO nella presente *Procedura Esecutiva E.I. 60/2024*, sono pari a (**1 pignoramento, 1 ipoteca volontaria**):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramenti (n. 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca vol. (n. 1)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00

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

Costi delle relative cancellazioni: 294,00 + 35,00 = € 329,00

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

Segue **Quesito 12**:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. *Natascia Sabatino*



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'

In risposta al presente **Quesito 12**, si rappresenta quanto segue:

Dagli accessi effettuati sia presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le necessarie **visure catastali** ed **ispezioni ipotecarie per soggetto debitore esecutato e sugli immobili di cui al Lotto unico**, riportate in Allegati 5 ed Allegati 6 del Volume allegati CTU, e qui ripetute per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI

- **All.5a) Visura attuale per soggetto** Terreni e Fabbricati siti in ALTAVILLA SILENTINA (Debitore esecutato Sig. **OMISSIS**) al 08.10.2024;
- **All.5b) Visura STORICA per immobile ABITAZIONE NCEU ALTAVILLA SILENTINA Foglio 23, Particella 209 Sub. 19** al 08.10.2024;
- **All.5c) MAPPA WEGIS** Comune di ALTAVILLA SILENTINA Foglio 23, Particella 209 in scala 1:1000;
- **All.5d) PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE NCEU ALTAVILLA SILENTINA Foglio 23, Particella 209 Sub. 19 in scala 1:200;**

ISPEZIONI IPOTECARIE

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILI:

- **All.6a) Elenco formalità** per soggetto (Debitore esecutato Sig. **OMISSIS**) aggiornato al 08.10.2024;
- **All.6b₁) Elenco formalità** per immobile **ABITAZIONE ALTAVILLA SILENTINA Foglio 23, Particella 209 Sub. 19** aggiornato al 08.10.2024;
- **All.6b₂) Elenco formalità** per immobile VECCHIO IDENTIFICATIVO **Foglio 23, Particella 209 Sub. 6** aggiornato al 08.10.2024;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del 19.02.2024 trascritto il 14.03.2024 ai numeri R.G. 11526 ed R.P. 9440, a favore di **OMISSIS (Creditore procedente)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)**;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. **Natascia Sabatino**



- All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06.03.2008 Rep. 44368/21950 trascritta in data 07.03.2008 ai numeri R.G. 9975 ed R.P. 1598, a favore di **OMISSIS** (*Creditore ipotecario che ha ceduto il credito alla OMISSIS – attuale Creditore procedente*) contro **OMISSIS** (*Debitore ipotecario esecutato*) sull'Unità Immobiliare di cui al Lotto unico;

All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano elementi di discrasia, fatta eccezione per la mancata continuità trascrittiva in visura catastale Subalterno 19, che non riporta il Dante Causa del debitore, Sig. **OMISSIS**, tuttavia, tale continuità si rileva, in ogni caso, presso i Registri immobiliari della Conservatoria.

36

Segue **Quesito 13:** →



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, VERIFICHIL'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, VERIFICHIL'AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6, L.28.2.85 N.47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 D.P.R. 6.6.01 N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA'

In risposta al presente **Quesito 13**, si rappresenta quanto segue:

Al fine di risponder al **Quesito** sugli **Aspetti urbanistici ed edilizi** ed al fine di verificare la regolarità edilizia del Lotto unico, è stata protocollata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Altavilla Silentina in data **19.04.2024**, apposita istanza di accesso agli atti, con richiesta di prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva E.I. 60/2024.

Il **fabbricato Particella 209** ubicato nel centro storico del Comune di Altavilla Silentina, dalla consultazione dell'attuale PUC vigente ricade nella *Zona A – Area di interesse storico-artistico* soggette d P.d.R. Lex.. 457/78, e lo stesso è ricompreso negli edifici realizzati in epoca antecedente il 1900 (rif. Catastale d'impianto):

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tav. 1.6

Febbraio 2019

Legenda

Edifici per epoche

- Edificato fino al 1900 (rif. Catastale d'impianto)
- Edificato dal 1900 al 1955/56 (rif. IGM)
- Edificato dal 1956 al 1990 (rif. areofotogrammetria)
- Edificato dal 1990 al 2004 (rif. CTR)

ASTE
GIUDIZIARIE®

38

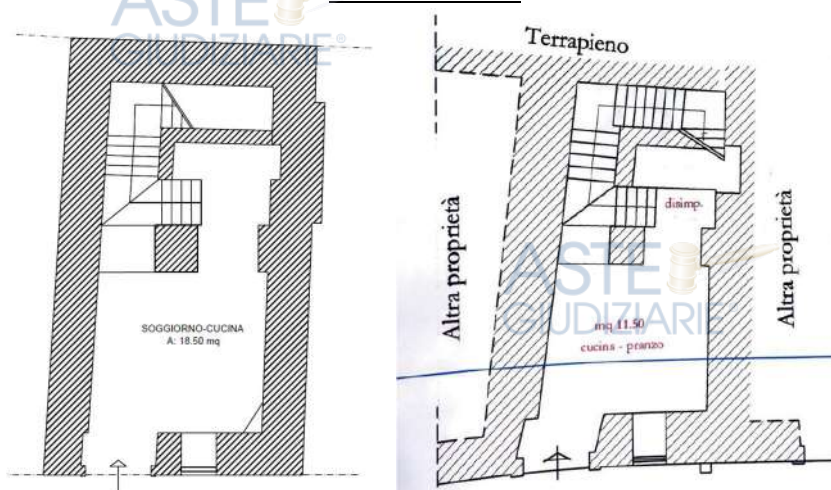
(Estratto tavola 1.6 PUC vigente – Fonte <https://www.comune.altavillasilentina.sa.it/>)

L'unità abitativa costituente il **Lotto unico** eseguito, stante il frazionamento senza titolo avvenuto per il Subalterno 6 (*frazionato in Subalterno 19 eseguito e Subalterno 20 non eseguito e di proprietà Terza*) è stato rilasciato **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.2 (T.U. 380 del 06/06/2001)** per frazionamento denunciato in Catasto con variazione n° 14/89 del 17.03.1989, senza titolo dell'immobile Particella 209 Subalterno19, dall'originario Subalterno 6 (*variazione catastale n° 14/89 del 17.03.1989*). (cfr. All.ti 7):

-All.7a): PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.2 rilasciato dal **Comune di ALTAVILLA SILENTINA** in data 25.02.2008 Prot. n° 2030/08-UI-3, Pratica Ed. n° sett.5-12-08 del 22.02.2008, a seguito di domanda Prot. n° 1945 del 22.02.2008, presentata da Ditta **OMISSIS** (precedente proprietario dante causa debitore eseguito), volta al rilascio del PdC in sanatoria relativo al frazionamento senza titolo dell'immobile di Via Portanova censito in Foglio 23 P.lla 209 Sub. 19. In allegato Relazione tecnica ed elaborati grafici a firma del Geom. Valerio Cembalo.

Dal **confronto tra i grafici** allegati al **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.2** (cfr. All.7) con lo stato effettivo attuale dei luoghi si rileva una sostanziale conformità, come si evince dagli estratti dei grafici sotto riportati. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità.

Piano terra



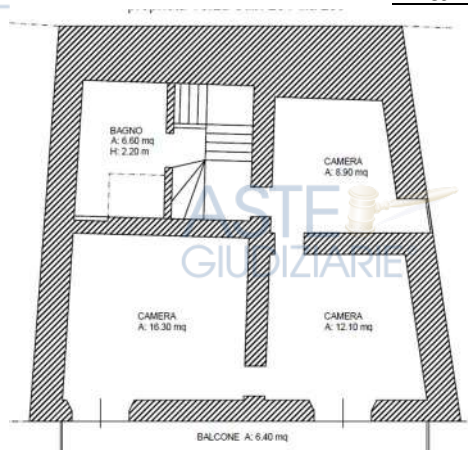
Planimetria digitalizzata CTU (Cfr All. 10a)

Planimetria allegata al Titolo edilizio (Cfr All. 7)

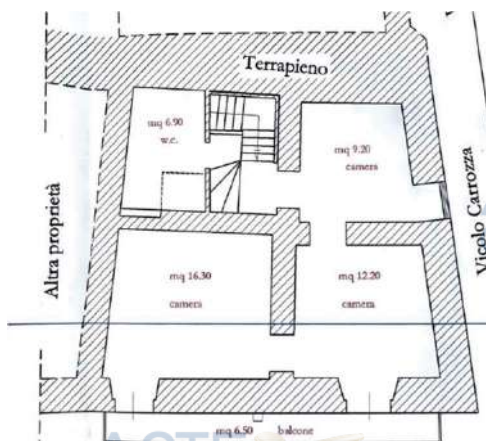
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



Piano primo



Planimetria digitalizzata CTU (Cfr All. 10b)



Planimetria allegata al Titolo edilizio (Cfr All. 7)

Alla luce di tali circostanze, *fermo restando ogni discrezionalità da parte dell'Acquirente finale, nonché ogni facoltà in capo agli Uffici Preposti per competenza (Comune di Altavilla Silentina, Ufficio Tecnico, Settore Edilizio-Urbanistica, Agenzia del Territorio)*, il sottoscritto CTU ritiene, a fini puramente estimativi, di detrarre prudenzialmente dal valore di mercato, un importo di circa **4.000,00 €**, connesso ad oneri di riallineamento edilizio/catastale (per Segnalazione Certificata di Agibilità, unitamente all'aggiornamento planimetrico catastale da effettuarsi tramite presentazione di opportuna DOCFA e riaggiornamento passaggi di proprietà in Visure catastali), il tutto più ampiamente illustrato al successivo *Quesito 14* di stima.

Segue **Quesito 14**:→



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.'

In risposta al presente **Quesito 14** si rappresenta quanto segue:

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Valutata la consistenza ed esaminato lo stato dei luoghi dei cespiti di cui al Lotto Unico, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni eseguiti, si è proceduto, nella fattispecie, al calcolo mediante i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Osservatorio dei beni immobiliari**;
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai valori di mercato del **Borsino immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione dei Lotti;
3. Stima indiretta per valori puntuali effettuata a partire dai valori di mercato del **Listino Quotazioni mq Provincia di Salerno**;

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.

La media aritmetica equiponderale dei risultati ha fornito infine l'esito della stima come specificato nelle conclusioni di seguito riportate.



1° PROCEDIMENTO: O.M.I.

Il 1° procedimento utilizzato ha tenuto conto dei dati dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

2° PROCEDIMENTO: BORSINO IMMOBILIARE

Il 2° procedimento ha ad oggetto i dati forniti dal Borsino Immobiliare, all'interno del quale sono indicati i prezzi al metro quadro, massimi (prima fascia), medi (fascia intermedia) e minimi (seconda fascia). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti: Principali portali nazionali, Agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia.

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura



convenzionale riferita al bene in condizioni ordinarie. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- *Residenziale*: UNITA' ABITATIVA posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere e accessori; esclusa autorimessa;
- *Artigianale*: capannone di medie dimensioni (500 mq);
- *Commerciale*: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

La banca dati del Borsino Immobiliare è consultabile tramite il sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

42

3° PROCEDIMENTO: LISTINO QUOTAZIONI MQ - FIAIP

Il 3° procedimento ha ad oggetto i dati puntuali forniti dal Listino Quotazioni mq - Fiaip della Provincia di Salerno, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari di zona.

Le tre principali **Fonti Indirette**, sono riportate in *Allegati 9 del Volume Allegati CTU*.

STIMA LOTTO UNICO – UNITA' ABITATIVA

Valore unitario Abitazioni	
1°: V. medio OMI 'Abitazioni econ.'	= 775,00 €/mq
2°: V. medio BORSINO IMMOBILIARE 'Abitazioni fascia media'	= 786,00 €/mq
3°: V. puntuale LISTINO 'Abitazioni econ.'	= 500,00 €/mq
Valore unitario medio Abitazioni tipo economico =	
(O.M.I.-BORSINO-LISTINO) =	
$\frac{775,00 + 786,00 + 500,00}{3} \sim 690,00 \text{ €/mq}$	

Tenendo conto delle consistenze metriche superficiali interne del Lotto unico, e moltiplicando, dunque, per il valore unitario precedentemente calcolato per le superfici commerciali* dei due livelli di piano, si ottiene,

*La superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

*Le balconate sono state valutate al 20% data la discreta visuale libera;

Valore di mercato Piano terra = $690,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 25,00 \text{ mq} = 17.250,00 \text{ €}$

Valore di mercato Piano primo = $690,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 61,00 \text{ mq} = 42.090,00 \text{ €}$

Valore intero Lotto Unico – Piena proprietà

= $17.250,00 + 42.090,00 = \sim 59.500,00 \text{ €}$

e considerando:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



- come minusvalenza, una detrazione per residui riallineamenti edilizio/catastali (DOCFA aggiornamento planimetria catastale, aggiornamento passaggi di proprietà in visure catastali e agibilità finale) pari a - **4.000,00 €** circa;
- come minusvalenza, una detrazione ricompresa nell'intervallo del 10-15% per revisione impiantistica e ripresa porzioni degradate pari a - **7.500,00 €** circa;

si perviene al seguente

Valore a base d'asta Lotto unico:

$$= (59.500,00 - 11.500,00) = \mathbf{48.000,00 \text{ €}}$$

Segue **Quesito 15**:→



QUESITO 15: 'QUANTIFICHICI 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':

In risposta al **Quesito 15**, si rappresenta che:

- Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto CUSTODE/CTU del 04.10.2024, all'interno del Lotto unico, **NON sono stati rinvenuti beni mobili, suppellettili e materiali d'arredo né materiali di risulta**, essendo l'immobile di fatto inutilizzato.

Segue Quesito 16 :→



Quesito 16: ‘Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il 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, al foglio, alla particella ed 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’

45

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

1. Sommaria descrizione

LOTTO UNICO (E.I. 60/2024):

Piena proprietà di unità immobiliare disposta su due livelli, il tutto ubicato nella zona del centro storico del Comune di Altavilla Silentina, alla via Portanova attuale Civico 12.

L’unità immobiliare Sub.19 è così composta: al piano terra, ove è situato il portone di ingresso dalla pubblica via Portanova, sono presenti un ampio ingresso/salone dotato di camino ed il vano scala che conduce al livello superiore, dove, al piano primo sono presenti tre vani ed un bagno. I due livelli di piano, collegati tramite scala interna, presentano una superficie utile complessiva di circa 62,40 mq con balconata al livello superiore con affaccio lato Ovest su Via Portanova, con una superficie complessiva di circa 6,40 mq.

All’atto del sopralluogo CTU, l’immobile si presentava in completo ed evidente stato di disuso, privo di beni mobili di arredo al suo interno, con utenze disallacciate e caratterizzato da taluni fenomeni di degrado per quanto concerne il succielo della balconata a servizio dei due vani ed il vano scala interno.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

UNITA’ ABITATIVA NCEU Altavilla Silentina Foglio 23, Particella 209, Sub. 19, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 102 mq, Rendita 140,99 €, Via Portanova Piano T-1

VALORE BASE D’ASTA LOTTO UNICO: 48.000,00 €

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



CONFINI LOTTO UNICO

Il Lotto unico nella sua interezza costituito dall'unità abitativa Sub. 19, analizzati planimetria catastale, estratto di Mappa e rilievo metrico C.T.U. all'esito del sopralluogo congiunto CUSTODE/CTU del 04.10.2024 (cfr. Allegati 5, 10 e 8), è delimitato e confina nel suo complesso:

- a NORD tramite setti murari ciechi con Altra unità immobiliare non eseguita di proprietà Terza – afferente alla P.lla 209;
- a SUD tramite affaccio finestrato con Vicolo Carrozza;
- a OVEST tramite porta di ingresso ed affacci balconati e finestrati con Via Portanova;
- a EST tramite terrapieno e setti murari ciechi con Altra unità immobiliare non eseguita di proprietà Terza – Subalterno 20 afferente alla P.lla 209;

2. Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene

L'Unità abitativa Sub. 19 costituente il Lotto unico eseguito è pervenuta nella quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà e di stato civile libero all'epoca dell'acquisto, al Debitore, Sig. OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS), in virtù di ATTO DI VENDITA per Notaio Dott. OMISSIS del 06.03.2008, mediante il quale il Sig. OMISSIS (Precedente proprietario) ha venduto al Sig. OMISSIS ABITATIVA Sub. 19 ubicato in Altavilla Silentina alla Via Portanova di cui alla presente E.I.60/2024

3. Eventuale stato di comproprietà, iscrizioni e trascrizioni gravanti

Il Lotto unico di cui alla presente EI 60/2024, risulta essere in proprietà all'esecutato Sig. OMISSIS per la piena proprietà in quota 1/1, avendo acquistato i beni, da coniugato in regime della separazione legale dei beni, in data precedente alla celebrazione del matrimonio.

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 08.10.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano interessare il compendio pignorato LOTTI UNICO, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate:

- All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare del 19.02.2024 trascritto il 14.03.2024 ai numeri R.G. 11526 ed R.P. 9440, a favore di OMISSIS (Creditore procedente) contro OMISSIS (Debitore eseguito);
- All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06.03.2008 Rep. 44368/21950 trascritta in data 07.03.2008 ai numeri R.G. 9975 ed R.P. 1598, a favore di OMISSIS (Creditore ipotecario che ha ceduto il credito alla OMISSIS – attuale Creditore procedente) contro OMISSIS (Debitore ipotecario eseguito) sull'Unità Immobiliare di cui al Lotto unico;

4. Stato di occupazione

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



Il Lotto unico all'esito dei sopralluoghi era disabitato, in completo stato di disuso, con utenze disallacciate e privo di beni mobili di arredo, le cui chiavi, all'esito dell'accesso congiunto Custode/CTU con fabbro, stante l'irreperibilità del debitore, sono nella disponibilità della Preg.ma Custodia Giudiziale.

5. Regolarità edilizio-urbanistiche

6. Abitabilità

L'unità abitativa costituente il Lotto unico eseguito, stante il frazionamento senza titolo avvenuto per il Subalterno 6 (frazionato in Subalterno 19 eseguito e Subalterno 20 non eseguito e di proprietà Terza) è stato rilasciato PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.2 (T.U. 380 del 06/06/2001) per frazionamento denunciato in Catasto con variazione n° 14/89 del 17.03.1989, senza titolo dell'immobile Particella 209 Subalterno19, dall'originario Subalterno 6 (variazione catastale n° 14/89 del 17.03.1989).

Dal confronto tra i grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.2 con lo stato effettivo attuale dei luoghi si rileva una sostanziale conformità. Dall'accesso agli atti presso l'UTC non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità.

Alla luce di tali circostanze, fermo restando ogni discrezionalità da parte dell'Acquirente finale, nonché ogni facoltà in capo agli Uffici Preposti per competenza (Comune di Altavilla Silentina, Ufficio Tecnico, Settore Edilizio-Urbanistica, Agenzia del Territorio), il sottoscritto CTU, a fini puramente estimativi, ha detratto prudenzialmente dal valore di mercato, un importo di circa 4.000,00 €, connesso ad oneri di riallineamento edilizio/catastale (per Segnalazione Certificata di Agibilità, unitamente all'aggiornamento planimetrico catastale da effettuarsi tramite presentazione di opportuna DOCFA e riaggiornamento passaggi di proprietà in Visure catastali).

7. Valore del bene da porre a base d'asta

Valore a base d'asta piena proprietà LOTTO UNICO = 48.000,00 €
(diconsi: Euro Quarantottomila/00)

Segue **Quesito 17**:→



QUESITO 17: 'ESTRAGGA REPERTO FOTOGRAFICO- ANCHE IN FORMATO DIGITALE, SECONDO LE SPECIFICHE DI CUI AL FOGLIO DI RACCOMANDAZIONI CONSEGNATO CONTESTUALMENTE- DELLO STATO DEI LUOGHI, COMPRENSIVO IN CASO DI COSTRUZIONE, ANCHE DEGLI INTERNI'

In risposta al presente **Quesito 17**, si rappresenta quanto segue:

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in questo **file separato dal Volume Allegati**, completa di riscontro planimetrico e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilevo fotografico** è stato effettuato unitamente al Custode Giudiziario e con l'ausilio del *Collaboratore di fiducia*, in date **sopralluoghi congiunti CUSTODE/C.T.U. del 10.05 e 04.10.2024** (Cfr. *Verbali di accesso CUSTODE/CTU in Allegati 8 del Volume allegati CTU*).

L'inquadramento del cespite costituente il **LOTTO UNICO**: **unità immobiliare disposta su due livelli**, ubicata nella zona del centro storico del **Comune di Altavilla Silentina**, in via *Portanova Civico, 12*

è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità viabilità esterna;**
- **Individuazione della Particella 209 ubicata in Via Portanova;**
- **Individuazione del Subalterno 19 - Civico 12 eseguito – Abitazione su due livelli;**
- **Localizzazione degli affacci ed esposizioni;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI interni del Subalterno 19 (UNITA' ABITATIVA su due livelli).**

Tutte le foto del rilievo fotografico: **Interni ed Esterni sono state depositate agli Atti del Procedimento.**

Segue **Quesito 18**:→



QUESITO 18 “**CONTATTATI IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER COMUNICAZIONI INFORMALI ED IMPOSTAZIONE GENERALE DELLA CONSULENZA (O PER SPECIFICHE DIFFICOLTÀ); PER OGNI COMUNICAZIONE FORMALE DOVRÀ DEPOSITARE IN CANCELLERIA APPOSITA ISTANZA IN MODALITÀ TELEMATICA E CURARE DI PERSONA DECORSI ALMENO 7 GIORNI IL RITIRO DELLA COPIA DEL PROVVEDIMENTO FORMALE DEL GIUDICE.**”

In risposta al presente **Quesito 18**, emerge che:

- Nel corso delle operazioni peritali, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'esecuzione *Dott.ssa FRANCESCA SICILIA*, essendo già stato nominato Custode Giudiziale nella persona dell'Avv. Pierri che ha consentito entrambi gli accessi del **10.05** e **04.10.2024** (quest'ultimo mediante l'ausilio di fabbro) al Lotto esecutato.

Segue **Quesito 19**:→

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.**”

In risposta al presente **Quesito 19**, si rappresenta che:

- Per tale Esecuzione Immobiliare è stato nominato Custode Giudiziale nella persona del Preg.mo **Avv. ANGELO PIERRI**, verso cui il sottoscritto CTU si terrà a disposizione anche per il prosieguo delle operazioni di perfezionamento della procedura esecutiva.
- Come più volte ribadito ai Quesiti precedenti, risulta interessare il compendio esecutato di cui al Lotto unico, problematiche di distacco intonaco per quanto concerne la balconata ed una limitata porzione del solaio di copertura del vano scala.

Segue **Congedo CTU**:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico conferito, analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili per la stesura dell'elaborato e degli altri allegati, si rassegna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

50

Con Osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE®
18.10.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Ing. Natascia Sabatino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 60/2024

(n° 10 Gruppi di Allegati, presenti risposte ai quesiti del mandato nonché **Riepilogo in Formato Word, Scheda sintetica Esperto stimatore e Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali**: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- Elenco e Volume Allegati C.T.U.;
- Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Risposte con Omissis ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Riepilogo sintetico in formato Word e PDF firmato digitalmente (a vantaggio di Custodia Giudiziale);
- Scheda sintetica Esperto stimatore;
- Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.