



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. ssa Francesca Sicilia



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 8/2021 -



- **creditore procedente**
Omissis
- **debitore**
Omissis



Salerno, Gennaio 2022



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Teresa Tafuri
Via Piliero, 60 - 84019
Albori, Vietri sul Mare (SA)
Cell: 347 5313711



INDICE



1. PREMESSA.....	5
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	9



Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 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 senz'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 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 da 4 a 12;9*

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 quest' ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;10'*

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;11'*

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; '.....11*

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 alla 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 i 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;11'*

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.; '.....12*

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;12'*

Quesito 10. *'riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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); '.....12*

Quesito 11. *'riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di*

sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;13'

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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; '.....14*

Quesito 13. *'riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; '.....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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, 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......15'*

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 ;..... 18*

Quesito 16. *'corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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 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;18'*

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.19*

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.".....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.".....19*

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca Sicilia

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N. 8/2021 OMISSIS**

RAPPRESENTATO E DIFESO DALLO STUDIO LEGALE PASCA

CONTRO

LA SIG.OMISSIS

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MAURA DE ANGELIS

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n° 60, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 29/04/2021 riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. (all'epoca dott.ssa Grazia Roscigno) di seguito integralmente riportati:

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

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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E;

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

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

Quesito 7: *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla 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 i 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;*

Quesito 8: *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.;*

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

Quesito 10: *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*

Quesito 11: *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando*

in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Quesito 12: *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Quesito 13: *riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;*

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 agenzie 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;*

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 ;*

Quesito 16: *corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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 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;

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

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

Quesito 19: *“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”*



Tanto premesso si passa alla individuazione del lotto di cui alla presente E.I.8/2021.



LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato costituita da locali di piano terreno adibiti a deposito e ad alloggio provvisorio, appartamento al primo piano e un sovrastante sottotetto, ubicata alla via Olmo, 93 fraz. Prepezzano del comune di Giffoni Sei Casali (SA), superficie utile abitabile circa mq 90,00, balconi e disimpegni per complessivi mq 12,00, sottotetto di 38 mq con vano letto di 12 mq e balcone di servizio di 8,00 mq. I depositi al piano terra presentano una consistenza di circa 55,00 mq desunta su base planimetrica catastale. Il tutto è censito in N.C.E.U. Giffoni Sei Casali, Foglio 26, Part.IIa 176, Sub 1, cat. A/3, consistenza 6 vani catastali, rendita catastale € 495,80.



VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO € 81.000,00



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

La documentazione in atti da me telematicamente estratta in Allegati 2, può riassumersi in:

Allegato 2a Atto di Pignoramento con relata di notifica del 10/12/2020

Allegato 2b – Istanza di vendita del 18/01/2021

Allegato 2c – Nota di Iscrizione a ruolo della procedura

All’esito di un accurato controllo, se confrontata, con le trascrizioni del titolo di proprietà principale e i dati catastali detta documentazione relativa al predetto bene è da considerarsi completa, idonea, quindi è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19.

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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.’*

I dati catastali coincidono con quelli riportati negli atti del fascicolo.

Segue, dunque, la descrizione del lotto.

Il bene oggetto di stima consiste in un Lotto Unico così identificato:

Porzione di fabbricato costituita da locali al piano terreno adibiti a deposito e ad alloggio provvisorio, appartamento al primo piano e un sovrastante sottotetto, ubicata alla via Olmo, 93 fraz. Prepezzano del comune di Giffoni Sei Casali (SA), superficie utile abitabile circa mq 90,00, balconi e disimpegni per complessivi mq 12,00, sottotetto di 38 mq con vano letto di 12 mq e balcone di servizio di 8,00 mq. I depositi al piano terra presentano una consistenza di circa 55,00 mq desunta su base planimetrica catastale. Il tutto è censito in N.C.E.U. Giffoni Sei Casali, Foglio 26, Part.IIa 176, Sub 1, cat. A/3, consistenza 6 vani catastali, rendita catastale € 495,80.

Ulteriori note catastali: La planimetria catastale è difforme per taluni aspetti, se confrontata con lo stato dei luoghi, in particolare, con riferimento ai vani di servizio e disimpegni afferenti al primo piano e sottotetto.

I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati in atto di pignoramento e sull'immobile non insistono altri pignoramenti oltre a quello sul quale è incardinata la presente E.I. 8/2021.

Confini:

l'immobile al piano terra (cfr. All.ti 4 Volume allegati) confina:

- a Nord tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita;
- a Ovest con via Tivoli e fascia che percorre il centro storico di Prepezzano;
- a Est con via Olmo tramite porta di accesso al deposito;
- a Sud tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita.

l'immobile al piano primo

- a Nord tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita;
- a Ovest tramite setti murari ciechi con altre unità immobiliari non eseguite
- a Est con le vie Tivoli ed Olmo tramite affacci finestrati;
- a Sud tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita.

sottotetto

- a Nord tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita;
- a Ovest tramite setti murari ciechi con altre unità immobiliari non eseguite
- a Est con le vie Tivoli ed Olmo tramite affacci finestrati e balconati;
- a Sud tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita.

NOTA C.T.U.: i confini sono nettamente distinguibili e facilmente individuabili e vengono indicati in planimetria catastale, e di rilievo.

Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla relazione grafico fotografica.

Quesito 5: ‘ precisi la provenienza del bene al debitore eseguito 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; ’

Il lotto unico, oggetto di stima, risulta pignorato per l'intera proprietà, piena ed esclusiva in testa alla debitrice sig. ra Omissis il 17/12/1966 per aver acquisito la **nuda proprietà** con il seguente atto di compravendita: *Atto di compravendita per notaio Ermanno Buonocore del 23/01/2007, rep. 54979 racc. 19454, registrato il 24/01/2007 al n. 413 trascritto il 25/01/2007 ai nn. Rg 4506, Rp 2833 (Omissis vende l'usufrutto Omissis e la nuda proprietà a Omissis)* e **l'usufrutto** per riunione alla nuda proprietà in seguito al decesso di Omissis, nato ad Afragola il 22/07/1944 che aveva acquistato l'usufrutto con lo stesso atto per notaio Buonocore del 2007.

Per ulteriori dettagli e titoli di proprietà ultraventennali, si rimanda alla consultazione degli *All. ti 3*.

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; ’*

La sig.ra Omissis, debitrice, risulta essere piena ed esclusiva proprietaria del bene e pertanto non si pongono questioni divisionali, nemmeno legate al regime patrimoniale poiché la debitrice risulta divorziata, da come emerge dall'atto di compravendita. In conclusione, non vi sono esigenze per un progetto di divisione dei beni, poiché il pignoramento aggredisce l'interezza del cespite.

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 alla 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 i 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; ’*

Come verificato in sede di accesso del 23/06/2021, il **Lotto unico** sito alla via Olmo, 93 risulta fruito dalla debitrice Omissis e dal suo nucleo familiare composto da 5 persone, di cui un minore. Detto cespite risulta privo di contratti di locazione e il Lotto Unico è da intendersi libero ai fini della presente E.I. 8/2021.

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.; ’*

Si ritiene congruo un valore unitario medio mensile di locazione oscillante tra 2,00 €/mq mese e 3,00 €/mq mese. Moltiplicando il valore medio di 2,50 €/mq mese, dedotto dalle fonti indirette O.M.I. e Listino Quotazioni MetroQuadro, considerando 102 mq di superficie utile abitabile e arrotondando per eccesso, per tenere conto delle pertinenze, si ha il più probabile canone di locazione:

$$2,50 \text{ €/mq mese} \times 102 \text{ mq} = \text{€ } 255,00 \approx \text{300,00 €/mese}$$

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 ’*

Come riportato nel titolo di proprietà principale (cfr. compravendita del 2007 in all.3) la sig.ra Omissis risulta divorziata, pertanto non si pongono questioni divisionali o di distribuzione dei dividendi legato al regime patrimoniale.

Quesito 10: ‘riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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 riscontrato in data accesso, 23/06/2021 il compreso di case di via Olmo, entro cui ricade il Lotto Unico al civico 93, risulta privo di amministrazione condominiale. In relazione ai depositi al piano terreno, la sig.ra Omissis afferma di non possederne le chiavi, all’attualità, poiché le stesse sono detenute dal comune di Giffoni Sei Casali, settore Servizi Sociali, che le ha ritirate dalla ex locataria al seguito del ricovero in ospizio della locataria stessa.

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’

Sul Lotto Unico risulta essere presente la sola formalità pregiudizievole del pignoramento notificato in data 16/12/2020 alla debitrice sig.ra Omissis e trascritto sul Lotto Unico a seguito di precepto per € 146.836,24 oltre interessi e spese. Tale pignoramento scaturisce dal mutuo ipotecario concesso dall’allora Banca Popolare di Novara, tramite iscrizione di ipoteca in data 25/01/2007, ai nn R.G. 4505, R.P. 1046 contro la dante causa e precedente proprietaria della debitrice sig.ra Omissis.

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta

Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sopra riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 8/2021, sono pari a un Pignoramento e una Ipoteca volontaria:

In definitiva si ha, in funzione dell'elenco su riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

$$1 \times € 294,00 + € 35,00 = € 329,00$$

Importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. ritiene superfluo detrarre dal valore del Lotto in quanto importo a carico della procedura.

Per altri dettagli sulle formalità si rimanda per confronto direttamente agli atti del procedimento.

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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;'*

Il sottoscritto C.T.U ha acquisito visure catastali ed ipotecarie, per soggetto e per immobile, a favore e contro e le ha riordinate negli *All.ti 5* rispetto ai *dati catastali* (26/05/2021 e 01/06/2021) e negli *All.ti 6* per quanto concerne le *formalità pregiudizievoli* (15/06/2021).

All'esito di un accurato controllo incrociato, non risulta nessuna incongruenza sostanziale.

Quesito 13: *'riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;'*

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile pignorato, e consultando il titolo di proprietà principale si evidenzia che il compreso di case, sito nel centro storico di Prepezzano ed entro cui ricade il Lotto Unico civico 93 di Via Olmo, risale ad epoca vetusta, antecedente al 01/09/1967. Detto compreso di case fu danneggiato dal sisma del 1980, ed in particolare il sub 1 esecutato, fu

ristrutturato, in virtù di autorizzazione edilizia n. 25 rilasciata ai sensi della Legge 219/81 dal responsabile del settore LL.PP. del comune di Giffoni Sei Casali in data 11/09/2000. Alla luce di tali aspetti edilizi e considerando che la planimetria catastale per confronto con l'effettivo stato dei luoghi, presenta difformità lievi nella distribuzione interna, ma in riferimento al primo piano si evidenziano piccole aperture finestrate, relative al prospetto est, a servizio dei vani bagno. Ciò è rilevato anche al piano sottotetto. Inoltre il vano scala di intercomunicazione tra piano primo e sottotetto risulta coperto da struttura in alluminio e vetro che risulta essere presente anche su un balcone di servizio al piano primo. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene di considerare, in via prudenziale, gli oneri detratteggi, nella formazione del prezzo base di vendita legati ai costi di aggiornamento Docfa, planimetrico-catastale asseverato da Cila in sanatoria e SCA o alternativo ripristino dello statu quo ante. A fine puramente estimativi, considerando l'effettivo assenso o l'alternativo ripristino, nonché i calcoli fiscali/amministrativi degli oneri di regolarizzazione a versarsi, prerogativa ultima degli uffici comunali preposti per competenza.

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Cespite Esecutato, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze metriche superficiali del Lotto e delle sue pertinenze, soprattutto in relazione alle caratteristiche proprie dell'immobile, e alle finiture, nonché prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione del Lotto (centro storico della frazione Prepezzano di Giffoni Sei Casali (SA)), è stato, nella fattispecie, adottato il **procedimento di stima** di seguito descritto:

- **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori OMI, i Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari

della Prov. di Salerno, ed i valori del *Borsino Immobiliare.it* (cfr. All.ti 9a, 9b e 9c), e successiva applicazione di un'opportuna aliquota per tenere conto delle pertinenze.

Con tale **metodologia** è stato possibile controllare (attraverso una tendenza generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) il risultato della stima, collegando la reale consistenza metrica dei beni a dei valori unitari interpolati nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio e/o riferiti ai valori puntuali di stima del Bollettino Quotazioni Immobiliari validato da una Commissione di oltre 40 Agenti immobiliari e patrocinato da vari Enti, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

E' stato dunque seguito dal C.T.U. un procedimento quanto più impersonale ed oggettivo possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:

Metodo estimativo

La valutazione del lotto è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

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

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima

del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a 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.

Orbene consultando, con riferimento alle abitazioni civili di tipo economico in zona centro storico della frazione Prepezzano del comune di Giffoni Sei Casali (Sa), sia i dati del *Borsino*, sia i dati dell'*Osservatorio* primo sem. 2021, e sia i dati delle *Quotazioni Metroquadro*, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di MERCATO**:

$$V_{\text{unitario abitazioni di tipo economico}} = \frac{675 + 663 + 700}{3} = \mathbf{670,00 \text{ €/mq}}$$

Moltiplicando il valore unitario per la consistenze metriche superficiali di appartamento e pertinenze, queste ultime omogeneizzate tramite le più opportune aliquote, nonché detraendo in misura percentuale gli oneri legati a procedure di regolarizzazione catastali ed edilizio o in alternativa, di ripristino, si ottiene il seguente valore a base d'asta:

LOTTO UNICO

Depositi piano terra: 55,00mq x 670,00 €/mq x 0,35 = € 13.000,00 in cifra tonda

App. piano terra: 90,00mq x 670,00 = € 60.500,00 in cifra tonda

Vano letto sottotetto: 12,00mq x 670,00 = € 8.000,00 in cifra tonda

Sottotetti ad uso deposito: 38,00mq x 670,00 €/mq x 0,25 = € 6.500,00 in cifra tonda

Balconi e terrazzi: 20,00mq x 670,00 €/mq x 0,15 = € 2.000,00 in cifra tonda

Valore di mercato lotto unico: € 90.000,00 in cifra tonda

Considerando, a fini puramente estimativi, l'abbattimento del 10% (circa € 9.000,00), legato a fattori di regolarizzazione catastale ed edilizio e/o ripristino, si ottiene il seguente prezzo base di vendita:

V. base d'asta lotto unico: € 90.000,00 – € 9.000,00 = € 81.000,00 in cifra tonda

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;'

Nel **Lotto Unico**, appartamento per civile abitazione, risultano presenti mobili di arredo di proprietà del nucleo familiare della debitrice, interessato alla loro conservazione, i cui costi di trasloco si stimano in circa € 1500,00 ed il valore dei beni di arredo può essere stimato intorno ai € 15.000,00. Poiché i beni mobili sono di interesse per il nucleo familiare, il C.T.U non ritiene di praticare detrazioni in tal senso.

Quesito 16. 'corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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 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;

RIEPILOGO

INDIVIDUAZIONE LOTTO E.I. 8/2021

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato costituita da locali di piano terreno adibiti a deposito e ad alloggio provvisorio, appartamento al primo piano e un sovrastante sottotetto, ubicata alla via Olmo, 93 fraz. Prepezzano del comune di Giffoni Sei Casali (SA), superficie utile abitabile circa mq 90,00, balconi e disimpegni per complessivi mq 12,00, sottotetto di 38 mq con vano letto di 12 mq e balcone di servizio di 8,00 mq. I depositi al piano terra presentano una consistenza di circa 55,00 mq desunta su base planimetrica catastale. Il tutto è censito in N.C.E.U. Giffoni Sei Casali, Foglio 26, Part.IIa 176, Sub 1, cat. A/3, consistenza 6 vani catastali, rendita catastale € 495,80.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO € 81.000,00

Confini:

l'immobile al piano terra (cfr. All.ti 4 Volume allegati) confina:

- a Nord tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita;
- a Ovest con via Tivoli e fascia che percorre il centro storico di Prepezzano;
- a Est con via Olmo tramite porta di accesso al deposito;
- a Sud tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita.

l'immobile al piano primo

- a Nord tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita;
- a Ovest tramite setti murari ciechi con altre unità immobiliari non eseguite
- a Est con le vie Tivoli ed Olmo tramite affacci finestrati;
- a Sud tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita.

sottotetto

- a Nord tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita;
- a Ovest tramite setti murari ciechi con altre unità immobiliari non eseguite
- a Est con le vie Tivoli ed Olmo tramite affacci finestrati e balconati;
- a Sud tramite setti murari ciechi con altra unità immobiliare non eseguita.

NOTA C.T.U. : i confini sono nettamente distinguibili e facilmente individuabili e vengono indicati in planimetria catastale, e di rilievo.

Titoli di proprietà:

Il lotto unico, oggetto di stima, risulta pignorato per l'intera proprietà, piena ed esclusiva in testa alla debitrice sig. ra Omissis per aver acquisito la **nuda proprietà** con il seguente atto di compravendita: *Atto di compravendita per notaio Ermanno Buonocore del 23/01/2007, rep. 54979 racc. 19454, registrato il 24/01/2007 al n. 413 trascritto il 25/01/2007 ai nn. Rg 4506, Rp 2833 (Omissis usufrutto a Omissis e la nuda proprietà a Omissis) e l'usufrutto* per riunione alla nuda proprietà in seguito al decesso di Omissis, nato ad Afragola il 22/07/1944 che aveva acquistato l'usufrutto con lo stesso atto per notaio Buonocore del 2007.

Per ulteriori dettagli e titoli di proprietà ultraventennali, si rimanda alla consultazione degli *All. ti 3*.

Formalità pregiudizievoli:

Sul Lotto Unico risultano essere presente la sola formalità pregiudizievole del pignoramento notificato in data 16/12/2020 alla debitrice sig.ra Omissis e trascritto sul Lotto Unico a seguito di precetto per € 146.836,24 oltre interessi e spese. Tale pignoramento scaturisce dal mutuo ipotecario concesso dall'allora Banca Popolare di Novara, tramite iscrizione di ipoteca in data 25/01/2007, ai nn R.G. 4505, R.P. 1046 contro la dante causa e precedente proprietaria della debitrice sig.ra Omissis.

Regolarità edilizio – urbanistico:

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile pignorato, e consultando il titolo di proprietà principale si evidenzia che il compreso di case, sito nel centro storico di Prepezzano ed entro cui ricade il Lotto Unico civico 93 di Via Olmo, risale ad epoca vetusta antecedente al 01/09/1967. Detto compreso di case fu danneggiato dal sisma del 1980, ed in particolare il sub 1 esecutato, fu ristrutturato, in virtù di autorizzazione edilizia n. 25 rilasciata ai sensi della Legge 219/81 dal responsabile del settore LL.PP. del comune di Giffoni Sei Casali in data 11/09/2000. Alla luce di tali aspetti edilizi e considerando che la planimetria catastale per confronto con l'effettivo stato dei luoghi, presenta difformità lievi nella distribuzione interna, ma in riferimento al primo piano si evidenziano piccole aperture finestrate, relative al prospetto est, a servizio dei vani bagno. Ciò è rilevato anche al piano sottotetto. Inoltre il vano scala di intercomunicazione tra piano primo e sottotetto risulta coperto da struttura in alluminio e vetro che risulta essere presente anche su un balcone di servizio al piano primo. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene di considerare, in via prudenziale, gli oneri detrattivi, nella formazione del prezzo base di vendita legati ai costi di aggiornamento Docfa, planimetrico- catastale asseverato da Cila in sanatoria e SCA o alternativo ripristino dello statu quo ante. A fine puramente estimativi, considerando l'effettivo assenso o l'alternativo ripristino, nonché i calcoli fiscali/amministrativi degli oneri di regolarizzazione a versarsi, prerogativa ultima degli uffici comunali preposti per competenza.

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.*

La documentazione fotografica, è stata depositata telematicamente, in relazione separata dalla presente relazione peritale.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato nei giorni 23/06/2021 dalle 16.45 fino alle ore 18,00 presso il Lotto Unico pignorato, alla via Olmo 93.

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

Nel corso dell’espletamento del mandato, il CTU non ha ravvisato estremi per chiedere interlocuzioni presso l’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione.

Quesito 19: *“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”*

Nell’ambito della presente E.I.8/2021 non è stato nominato alcun Custode e/o Delegato alla Vendita.

Tuttavia qualora fosse disposta la Custodia o la Delega, il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione del Custode e/o Delegato alla Vendita.

Grato per la fiducia, il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione (composta da n. 24 pagine, e n. 8 allegati) con la quale spera di aver in modo esaustivo portato a termine l'incarico conferito, rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti ed osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Salerno, Gennaio 2022

con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Teresa Tafuri
Via Piliero, 60 - 84019
Albori, Vietri sul Mare (SA)
Cell: 347 5313711

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI 1

Allegato 1a – Decreto di Nomina del 29/04/2021 con fissazione udienza per il 12/10/2021

Allegato 1b – Verbale conferimento incarico con formulazione quesiti del 04/05/2021

Allegato 1c – Raccomandazioni generali CTU del 04/05/2021

ALLEGATI 2: COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

Allegato 2a – Atto di Pignoramento con relativa di notifica del 10/12/2020

Allegato 2b – Istanza di vendita

Allegato 2c – Nota di Iscrizione a ruolo della procedura

ALLEGATI 3: TITOLO DI PROPRIETA'

Allegato 3a - Atto di compravendita per notaio Ermanno Buonocore del 23/01/2007, rep. 54979 racc. 19454, registrato il 24/01/2007 al n. 413 trascritto il 25/01/2007 ai nn. Rg 4506, Rp 2833 (Omissis vende l'usufrutto a Omissis e la nuda proprietà a Omissis)

ALLEGATI 4: ELABORATI GRAFICI C.T.U.

Allegato 4a – Planimetria depositi al piano terra con superficie complessiva desunta su base planimetrica catastale in scala 1:100.

Allegato 4b – Planimetria piano primo con quote e superfici in scala 1:100

Allegato 4c - Planimetria sottotetto con quote e superfici in scala 1:100

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

Allegati 5a – Visura per soggetto debitore Omissis

Allegati 5b –Visura storica per immobile Lotto Unico NCEU Giffoni Sei Casali foglio 26, part.lla 176, sub 1

Allegati 5c – Planimetria Catastale Lotto Unico NCEU Giffoni Sei Casali foglio 26, part.lla 176, sub 1

ALLEGATI 6: ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Allegato 6a – Elenco formalità pregiudizievoli per soggetto usufruttuario deceduto Omissis

ALLEGATO 7: DATI ESTIMATIVI

Allegato 7a – Valori O.M.I Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi a Giffoni Sei Casali

Allegato 7b – Valori Borsino Immobiliare relativi a Giffoni Sei Casali

Allegato 7c – Valori Listino Ufficiale quotazioni immobiliari Metro Quadro relativi a Giffoni Sei Casali

ALLEGATO 8: VERBALE SOPRALLUOGO

Allegato 8 - verbale di accesso C.T.U. del 23/06/2021

Il Tecnico incaricato .C.T.U.:

Ing. TERESA TAFURI

Via Piliero N°. 60

84019Albori, Vietri sul Mare

SALERNO

tel. 347 5313711