



TRIBUNALE di SALERNO

Terza Sezione Civile - Ufficio esecuzioni Immobiliari
Ex ruolo G.E. Marina Mainenti

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 94/2019

(Prossima Udienza 21/04/2022)

CREDITORI PROCEDENTI:

[REDACTED] *rappresentata e difesa da sé stessa,*

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

Legale rappresentante: Dott.ssa [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

Procuratore: Avv. Angela Amaturò

domiciliata in Piazza Gennaro De Crescenzo n. 2, Salerno.

Fax: 0892961271 pec: avvangelaaamaturò@pec.ordineforense.salerno.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. SCHIAVO GAETANO

pec: avvgaetanoschiavo@pec.it

Ing. Serena Picariello

Cell: 340 6661933

Mail: serena.picariello89@gmail.com

PEC: serena.picariello@ordingsa.it



Sommario

1.	<i>Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.</i>	4
2.	<i>Individuazione Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta</i>	9
3.	<i>Risposte ai quesiti del mandato</i>	10
a.	<i>Quesiti 1 - 2 - 3</i>	10
b.	<i>Quesito 4</i>	13
1.	<i>Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato</i>	15
c.	<i>Quesito 5</i>	20
d.	<i>Quesito 6</i>	21
e.	<i>Quesito 7</i>	22
f.	<i>Quesito 8</i>	23
g.	<i>Quesito 9</i>	24
h.	<i>Quesito 10</i>	25
i.	<i>Quesito 11</i>	26
j.	<i>Quesito 12</i>	29
k.	<i>Quesito 13</i>	32
l.	<i>Quesito 14</i>	36
l.1	<i>Descrizione procedimenti estimativi adottati</i>	36
l.2	<i>Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione</i>	37
m.	<i>Quesito 15</i>	43
n.	<i>Quesito 16</i>	44
n.1	<i>Riepilogo e descrizione finale</i>	44

Ing. Serena Picariello



n.2	<i>Dati catastali attuali</i>	45
n.3	<i>Confini Lotto Unico</i>	46
n.4	<i>Titoli di proprietà</i>	46
n.5	<i>Formalità pregiudizievoli sul Lotto Unico</i>	47
n.6	<i>Stato di possesso e stima canone di locazione</i>	48
n.7	<i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	49
n.8	<i>Valore base d'asta Lotto Unico</i>	50
o.	<i>Quesito 17</i>	52
4.	<i>Congedo C.T.U.</i>	54
5.	<i>Appendice</i>	55



Ing. Serena Picariello

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



1. Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.

La sottoscritta C.T.U. **Ing. Serena Picariello**, nata a Battipaglia (SA) il 18.03.1989, C.I. n°AR9503662, C.F. PCRSRN89C58A717O, P.IVA n°05676840654, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea conseguita in Ingegneria Edile-Architettura secondo l'ordinamento previgente) con n° d'ordine 7042, domiciliata in Pontecagnano-Faiano alla via Irno snc, cell.340/6661933, e-mail: serena.picariello89@gmail.com; P.E.C.: serena.picariello@ordingsa.it

a seguito

della Nomina di Esperto del **29.10.2021**, nella Esecuzione Immobiliare n. 94/2019 (cfr. All. 1a del Volume Allegati),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **17 quesiti**, formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

Quesiti 1-2-3

- 1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";*
- 2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12";*
- 3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla*

Ing. Serena Picariello

relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12”;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea.

Quesito 4

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

Quesito 5

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

Quesito 6

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

Quesito 7

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

Quesito 8

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

Ing. Serena Picariello

Quesito 9

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.

Quesito 10

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

Quesito 11

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”.

Quesito 12

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

Quesito 13

“riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui

Ing. Serena Picariello



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 ricorrerone 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. 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".

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".

Quesito 15

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

Quesito 16

"corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato

Ing. Serena Picariello



word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

Quesito 17

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



2. Individuazione Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 94/2019, con il nome di **LOTTO UNICO**:

porzione di albergo ubicata al terzo piano dell'██████████ con accesso da Corso Vittorio Emanuele 84, tramite rampa di scala e ascensore comuni con gli altri piani del suddetto hotel.

Pertanto, attualmente, come da visura catastale, l'appartamento pignorato è stato suddiviso in camere d'albergo (da n. 301 a n. 305).

Risultano annessi al terzo piano il lastrico solare e porzione di sottotetto.

Vecchi dati catastali del cespite pignorato:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, ex sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.

L'appartamento nell'anno 2000, a seguito della fusione di più subalterni, è rientrato a far parte di un nuovo subalterno (sub. 12) e trasformato in camere di albergo, pertanto i dati catastali attuali del cespite pignorato sono:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

Tale sub. 12 comprende l'intero hotel Italia.

Valore base d'asta LOTTO UNICO (ex sub. 11): 700.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il Sub. 11, appartamento categoria A/4 risulta attualmente soppresso, tale subalterno configurava esclusivamente il terzo piano dell'hotel.

L'hotel, riportato in catasto con i seguenti dati:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

nonostante sia un unico sub. destinato alla categoria D/2 alberghi e pensioni, non è stato pignorato nella sua interezza, ma nel pignoramento si fa riferimento a un vecchio identificativo catastale (sub. 11) che come detto identificava esclusivamente il terzo piano del fabbricato comprendente anche la porzione di sottotetto e lastrico solare ad esso annesso.

Ing. Serena Picariello

3. Risposte ai quesiti del mandato

a. 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";
2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12";
3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12";

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento completa di atto di pignoramento immobiliare notificato il 25.01.2019, con relata di notifica (all. 2a del Volume allegati), nonché trascrizione del pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 94/2019: all.2b del Volume allegati), del 19.03.2019 n. R.G. 11151 R.P. 8647 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (creditori procedenti) e contro [REDACTED] (debitore) per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/3 del bene riportato in catasto come segue:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 € (vecchio identificativo catastale)

e viste, altresì, l'istanza di vendita del 24.04.2019 e la nota di iscrizione al ruolo contenente gli estremi catastali (all.ti 2c e 2d del Volume allegati), si deduce che la documentazione relativa al Lotto Unico come sopra individuato, è formalmente completa, per potere identificare l'oggetto del pignoramento e procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Serena Picariello



Si rilevano, tuttavia i seguenti aspetti, già relazionati al G.E., prima di terminare le operazioni peritali:

- L'oggetto del pignoramento è l'**appartamento sub. 11, categoria catastale A4, soppresso il 30.05.2000**, data antecedente al pignoramento, ed all'attualità l'ex sub. 11 è ricompreso nel sub. 12 categoria D/2 (Alberghi e pensioni), sub. 12 costituito sempre il 30.05.2000. La circostanza inerente la *fusione del subalterno pignorato in un subalterno più ampio* è stata, peraltro, rimarcata dal creditore procedente, sia nell'atto di pignoramento immobiliare che nell'istanza di vendita.
 - L'**appartamento ex sub. 11** (inglobato nel sub. 12) è ubicato al terzo piano di una struttura alberghiera [redacted], civ. 84 C.so Vittorio Emanuele, Salerno) nel suo complesso ugualmente di proprietà del debitore, divenuto **proprietario dell'intero** a seguito del decesso dell'usufruttuaria [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted] e deceduta il [redacted] (all. 4c), con riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà relativamente alla quota di 1/3 dell'intero sub. 12, nonostante tale riunione non sia stata ancora recepita nelle visure catastali che indicano entrambi gli intestatari (soggetto debitore [redacted] e usufruttuaria non eseguita [redacted]). L'atto di pignoramento trascritto il 19.03.2019 con la sig.ra [redacted] ancora vivente faceva riferimento alla piena proprietà di 2/3 e alla nuda proprietà di 1/3 considerando cioè la sig.ra [redacted] non eseguita.
 - L'**originario appartamento con sottotetto e terrazzo, ex sub 11, è stato trasformato in camere di albergo** (dalla n. 301 alla n. 305), come la sottoscritta CTU ha potuto appurare all'esito dell'ispezione diretta dei luoghi. A tal proposito si precisa che all'interno delle camere sono presenti beni mobili di arredo della struttura alberghiera e che le stesse sono attualmente in disuso e necessitano di intervento di sanificazione.
- Si precisa, altresì, come sia le scale, sia l'ascensore e sia l'impiantistica risultano in comune con gli altri piani dell'hotel.
- Il **terrazzo pertinenziale** (lastrico solare) a cui si fa cenno in atto di pignoramento e istanza di vendita non trova riscontro in planimetria catastale, datata 03.04.2000, piano terzo che è compreso nella stessa **scheda planimetrica** contenente anche gli altri due livelli (piano primo e piano secondo), attualmente censiti come sub. 12, e non anche il lastrico solare. A tal proposito si aggiunge che non risulta agli atti informatizzati del

Ing. Serena Picariello



catasto, estraibili tramite sister, la planimetria dell'esclusivo sub. 11, poiché attualmente soppresso.

Al di là di lievi difformità interne (presenza di un divisorio in muratura per $\frac{3}{4}$ dell'altezza in una delle camere di albergo e la presenza di un mur di cartongesso in prossimità delle scale), vi è da precisare che le porte d'accesso al sottotetto e al terrazzo/lastrico solare superiore, risultano con serrature bloccate, come da verbale accesso (all. 8a) sottoscritto anche dal Custode Giudiziario.

Si precisa, altresì, che l'unico terrazzo praticabile della struttura alberghiera afferisce al secondo livello e non rientra nell'ex sub. 11, come confermato sia dall'ispezione dei luoghi sia dai riscontri planimetrici catastali. Pertanto, le uniche pertinenze dell'ex appartamento sub. 11 riscontrate sui luoghi consistono nel sottotetto lato nord del piano terzo e lastrico solare di copertura.

- Con riferimento ai **creditori procedenti** si rappresenta che uno dei due creditori procedenti sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] a [REDACTED] peraltro procuratrice di sé stessa e della figlia [REDACTED], risulta deceduta in data [REDACTED] (all. 4d). Dunque, all'attualità **la sig.ra [REDACTED] risulta priva di difensore**, seppure con pec attiva a cui la sottoscritta CTU notificherà il presente elaborato, in assenza di nuove formali costituzioni.
- Esiste **atto d'intervento** nella presente procedura proposto dalla [REDACTED], titolare di ipoteche legali, che non si è surrogata al creditore precedente.
- **L'intero complesso alberghiero**, attuale sub. 12, comprendente al piano terzo il pignorato ex sub. 11, è attualmente **sottoposto a sequestro preventivo trascritto in data 24.01.2020 e 30.01.2020, date successive alla trascrizione del pignoramento** sul quale è incardinata la presente E.I. risalente al 19.03.2019. Per completezza di informazioni, come precisato dal custode avv. Schiavo nel verbale di sopralluogo (all. 8a), l'apposizione di sigilli da parte della polizia giudiziaria competente, polizia postale (ispettore [REDACTED]), è stata disposta dal *Presidente della Procura III sez. Penale, Il collegio, ill.ma Dott.ssa Passaro*, ed il sequestro è stato effettuato ex art. 321 c.p.c. con procedimento penale originario n. 6103/2014 mod. 21 R.G. GIP 5006/2014.

Ing. Serena Picariello



b. 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.”.

Premesso che:

la porzione di albergo ubicata al terzo piano dell' [REDACTED] con accesso da Corso Vittorio Emanuele 84, tramite rampa di scala e ascensore comuni con gli altri piani del suddetto hotel, è attualmente così censita:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.IIa 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

Tale sub. 12 comprende l'intero [REDACTED] pertanto si riportano anche i dati catastali della porzione di cespite pignorato:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.IIa 271, ex sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.

Ed il solo ex sub.11 pignorato è delimitato e confina:

- a sud tramite ingresso, affacci finestrati e balcone con Corso Vittorio Emanuele;
- a ovest e affacci finestrati, con traversa Filippo Patella;
- a nord, tramite affaccio finestrato del sottotetto con cortile di altra proprietà non eseguita;
- a est, tramite affaccio finestrato presente sulle scale comuni di collegamento, con cortile di altra proprietà non eseguita.

I confini del Lotto Unico risultano chiaramente intercomunicanti con le porzioni non pignorate e tuttavia agevolmente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ingressi e affacci chiaramente indicati nelle planimetrie di rilievo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



Risultano le seguenti:

NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- L'ex sub. 11, appartamento categoria A/4 risulta attualmente soppresso, tale sub. configura esclusivamente il terzo piano dell'hotel.
- I dati catastali del Lotto Unico come sopra riportato ex sub. 11, coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione, mentre nell'istanza di vendita ne viene fatta una descrizione, specificando che la porzione pignorata ora rientra a far parte del sub 12.
- Sul bene di cui al Lotto Unico, ex sub.11, come sopra individuato, insiste precedente pignoramento i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Nota di trascrizione del pignoramento precedente** del 07.11.2013 n. **R.G. 40941 R.P. 33447** a favore di [REDACTED] (*stessi creditori procedenti anche nella presente E.I. 94/2019*) e contro [REDACTED] (*debitore*) per il diritto di proprietà dell'intero in quota 1/1 sulla seguente unità immobiliare:

- *N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12.*

Specificando nella sezione D l'immobile come comprensivo di 5 vani, servizi accessori e sottotetto e indicando l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente come sub. 11.

Come riferito al CTU dalla custodia giudiziale, tale pignoramento non diede luogo a proseguimenti procedurali per intervenuti accordi all'epoca tra le parti.

- Non risultano esplicitamente pignorati gli altri piani e le parti comuni dell'hotel ugualmente di proprietà del debitore, seppure su tali altre parti insistano i vincoli di ipoteche legali.
- La planimetria catastale del sub.12 con riferimento al solo piano tre pignorato (ex sub. 11) presenta solo lievi difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi relativamente alla presenza di una tramezzatura non a tutta altezza nella camera 305 e la presenza di una parete in cartongesso in prossimità dell'ascensore (*cf. all. 9b e 9c del Volume allegati*).



1. Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato

Il **Lotto Unico** è una porzione di albergo ubicata al terzo piano dell' [REDACTED] con accesso da Corso Vittorio Emanuele 84, tramite rampa di scala comune con gli altri piani del suddetto hotel.

Il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, di costruzione ante 1967, presenta unico accesso al **civico 85 di Corso Vittorio Emanuele**, che è una strada pedonale nella zona centrale del Comune di Salerno, con destinazione residenziale e commerciale, pertanto, è una delle zone più ambite del centro cittadino.

La zona di ricaduta del cespite risulta poco distante sia dalla stazione ferroviaria che dalle linee del pullman, risulta, invece, difficile la sosta delle autovetture, non avendo l'hotel un parcheggio privato e trovandosi in pieno centro cittadino, essendo, inoltre, il corso Vittorio Emanuele pedonalizzato è raggiungibile occasionalmente solo da auto dei residenti e dai taxi.

L'intero fabbricato dal 2000 è adibito a hotel denominato "[REDACTED]", ed è costituito da 4 piani fuori terra, di cui al piano terra vi è la reception e gli altri tre piani sovrastanti sono destinati a camere di albergo.

Risulta attualmente pignorato il solo piano tre con le camere che vanno da 301 a 305, ciascuna con bagno in camera e vi è un disimpegno di collegamento tra le varie stanze.

Annesso al piano terzo vi è il lastrico solare e una porzione di sottotetto.

La superficie lorda complessiva del terzo piano adibita a camere di albergo è **pari a 189,00 m²** (verificata attraverso opportuno rilievo metrico e intesa al lordo delle tramezzature interne e dei muri perimetrali). Invece, quella del **sottotetto** desunta da planimetria catastale proporzionata in base alle misure prese in loco, in quanto il sottotetto non è risultato accessibile a causa della porta di ingresso bloccata, risulta pari a **171 m²**.

Vi è, inoltre, in corrispondenza di una camera di albergo posta sul lato sud del fabbricato, un **piccolo balcone** con una superficie di **5,50 m²**, con affaccio su corso Vittorio Emanuele. Il lastrico solare trovandosi al di sopra della porzione residenziale destinata a camere di albergo, presenta la stessa superficie, ovvero 189,00 m².

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (cfr. figura 1 e successive) consentono di inquadrare completamente il Lotto, oggetto della presente E.I. 94/2019.

Ing. Serena Picariello



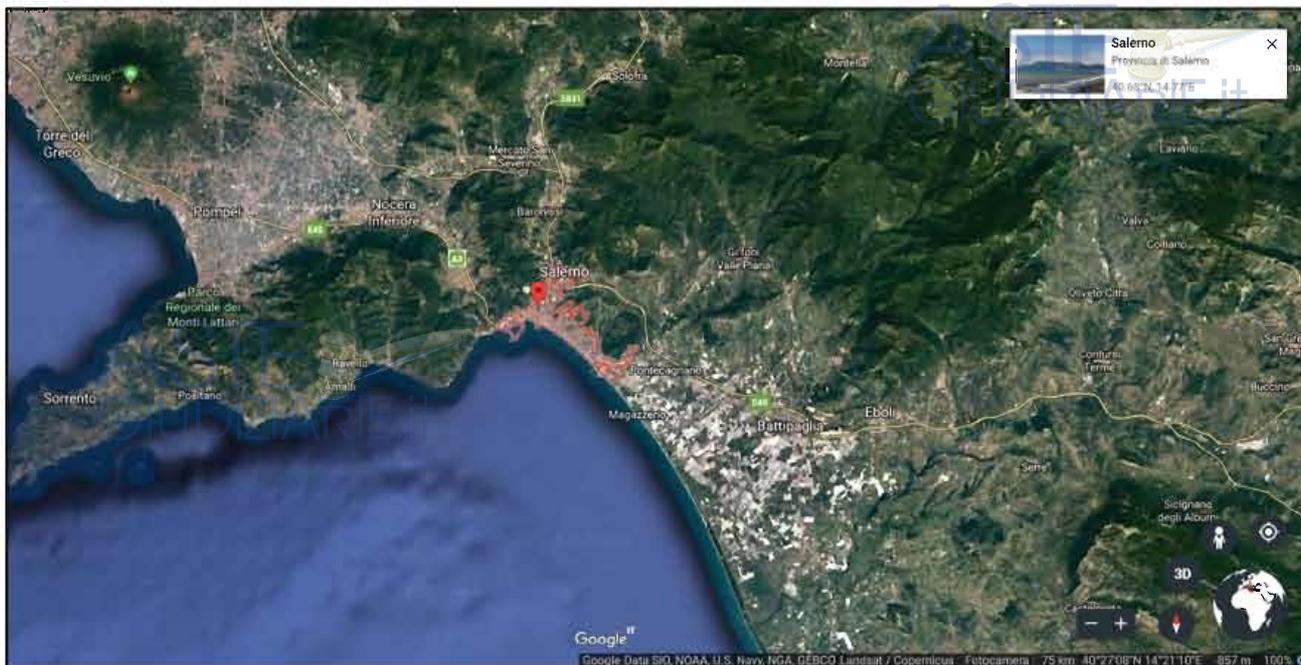


Fig. 1: vista zenitale della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Salerno (fonte: Google Maps).



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



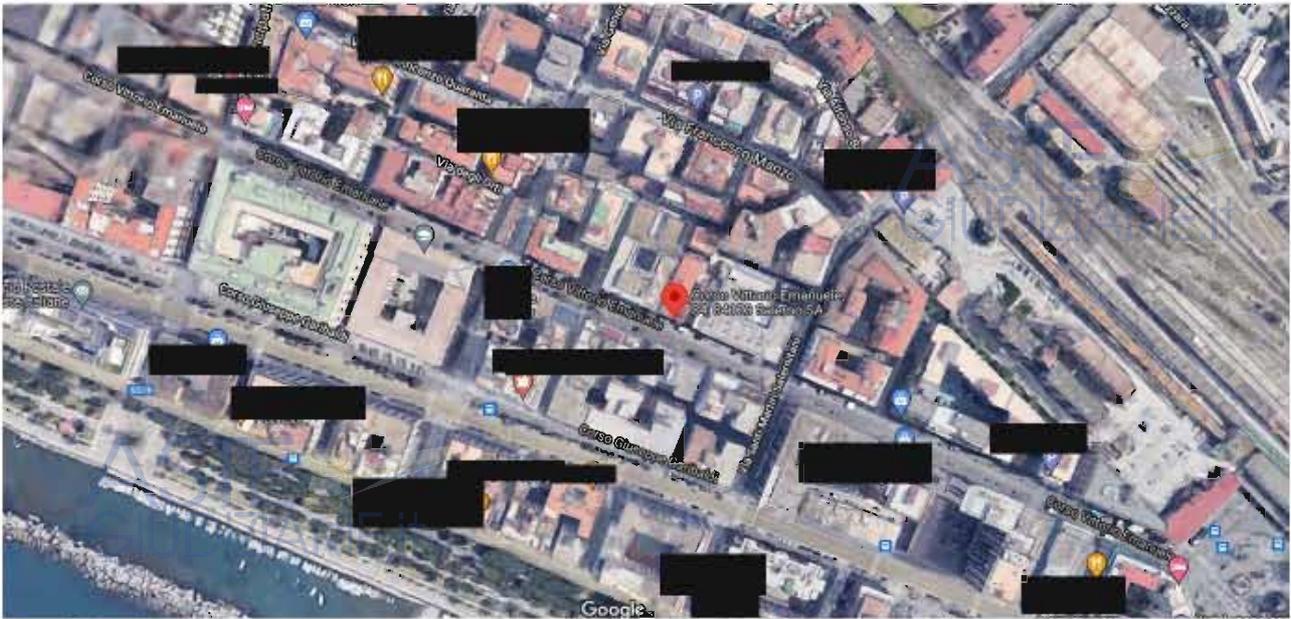


Fig. 3: stralcio toponomastico di inquadramento, con indicazione del fabbricato interessato parzialmente dal pignoramento (fonte: Google Maps).

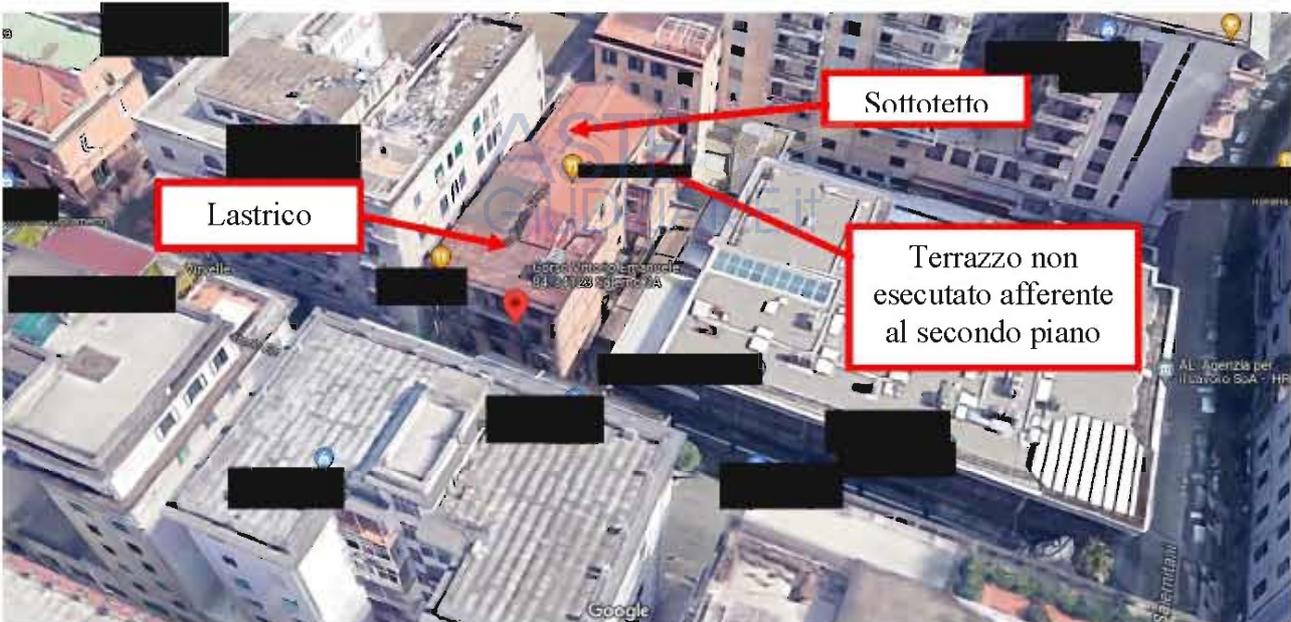


Fig. 4: ortofoto tridimensionale di inquadramento su grande scala con individuazione del piano tre oggetto di pignoramento, con affaccio su Corso Vittorio Emanuele (fonte: Google Maps).





Fig. 5: stralcio toponomastico di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in Corso Vittorio Emanuele 84 (fonte: Google Maps).

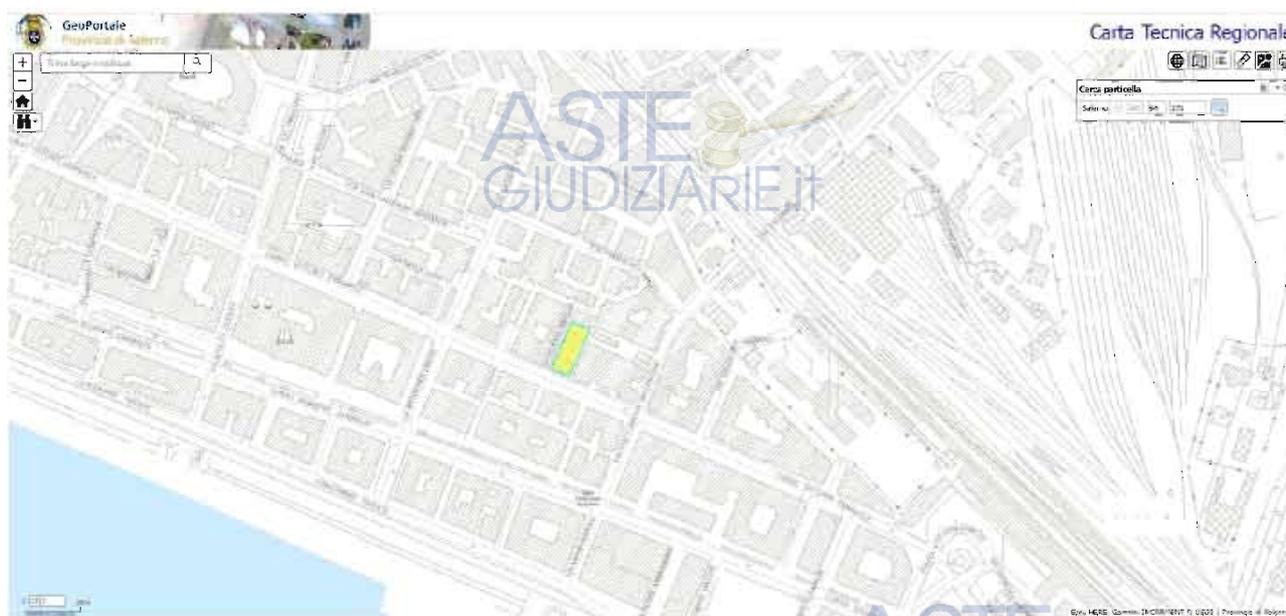


Fig. 6: stralcio Carta Tecnica Regionale, in cui si evidenzia in giallo il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).





Fig. 7: stralcio mappa catastale foglio 64, con evidenziata la part.lla 271 di ricaduta del sub. 12 comprendente l'ex sub. 11 pignorato e afferente al Lotto Uno (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Fig. 8: vista frontale del prospetto lato sud prospiciente il Corso Vittorio Emanuele, con indicazione della porzione della struttura alberghiera oggetto di pignoramento nella presente E.I. 94/2019.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione grafico-fotografica redatta in separato file e priva di dati sensibili e, dunque, destinabile alla pubblicità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Serena Picariello

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



c. 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".

Dall'analisi dei titoli di proprietà e per confronto con il certificato ipotecario speciale protocollo n. SA 122646 del 28.05.2019 (all. 3a del Volume allegati) e valutati altresì gli atti per notaio Buonocore di seguito riportati:

- **All.3b) Atto per notaio Buonocore del 10.12.1987, REP 17760**, trascritto il 30.12.1987, ai n.ri R.G. 35902 R.P. 28512, relativamente alla **donazione della sig.ra** [REDACTED] in favore dei figli sig. [REDACTED] (debitore) e [REDACTED]
- **All.3c) Atto per notaio Buonocore del 10.12.1987, REP 17760**, trascritto il 30.12.1987, ai n.ri R.G. 35903 R.P. 28513, relativamente alla **divisione dei beni ricevuti in donazione** tra i germani sig. [REDACTED] (debitore) e [REDACTED] con assegnazione a [REDACTED] del fabbricato in C.so Vittorio Emanuele ex civ. 70 attuale civ. 84, ivi compreso l'intero terzo piano del fabbricato con lastrico solare e sottotetto, all'epoca censito come part. 271 sub. 11;

e a seguito della morte della sig.ra [REDACTED] che deteneva 1/3 dell'usufrutto del bene pignorato il **Lotto Unico risulta, per riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà, di piena ed esclusiva proprietà del debitore** [REDACTED], attualmente divorziato, come da sentenza del Tribunale di Salerno n. 2076/2013, considerando altresì che trattasi di bene personale ricevuto in eredità e dunque svincolato dal regime patrimoniale.

ULTERIORI NOTE SUI TITOLI DI PROPRIETÀ:

Resterà eventuale facoltà del G.E. valutare eventuali adempimenti formali circa l'aggiornamento delle visure catastali e ipotecarie, al fine di recepire anche formalmente il decesso della sig.ra [REDACTED]



d. Quesito 6

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

Poiché, nella presente E.I. 94/2019, il pignoramento aggredisce l'interezza del cespite, ex sub. 11, in capo all'esecutato sig. [REDACTED] per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del bene, consolidatasi con la riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà per decesso dell'ex usufruttuaria sig.ra [REDACTED] e considerando, altresì, il carattere personale del bene esecutato ricevuto per donazione e divisione, e pertanto svincolato dal regime patrimoniale, **non si pone alcuna questione divisionale.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



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

Il Lotto Unico risulta privo di contratti di locazione in essere.

Vi è da sottolineare che attualmente il bene è posto sotto sequestro ex art. 321 c.p.c., in forza del procedimento penale n. 6103/2014, mod.21 R.G. G.I.P. n. 5006/2014 del Tribunale di Salerno III Sez. penale, II Collegio, presidente Dott.ssa Passaro, per effetto delle formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento e di seguito riportate:

- **All.6g) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del 24.01.2020, R.G. 2750 e R.P. 2223, a favore di Erario dello Stato e contro [REDACTED] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1.
- **All.6h) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del 30.01.2020, R.G. 3653 e R.P. 2931, a favore di Erario dello Stato e contro [REDACTED] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1. Trascrizione effettuata in rettifica della precedente con precisazione dell'esistenza di procedimento penale n. 6103/2014.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Eventuali asservimenti di fatto ai livelli inferiori della struttura alberghiera non eseguiti, sono limitati all'accesso tramite portone e androne, scale e ascensori comuni e alla continuità dell'impiantistica che serve il terzo livello con l'impiantistica che serve gli altri livelli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



f. 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."

Come detto al quesito precedente, il bene attualmente è posto sotto sequestro pertanto non è locabile, oltre al fatto che in fase di sopralluogo si è riscontrata la necessità di sanificazione degli ambienti, attualmente invasi dai volatili ed in uno stato di prolungato disuso e di non immediata fruibilità, fattori questi che rendono, anche sotto l'aspetto tecnico, non perseguibile la stima di un canone locativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



g. 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".

Il debitore [REDACTED] risulta pieno proprietario dell'immobile sia perché il bene è stato ricevuto come donazione materna quindi è da considerarsi **bene personale**, inoltre, si ribadisce che sia l'ex usufruttuaria [REDACTED] che l'ex coniuge [REDACTED] (creditrice procedente) sono decedute. Peraltro, i due coniugi risultavano separati come da sentenza del Tribunale di Salerno di seguito riportata unitamente ai certificati di morte dei soggetti sopra richiamati:

- **All.4a) Sentenza del Tribunale di Salerno n. 2076/2013** inerente la separazione giudiziale dei coniugi [REDACTED] (creditore procedente) e [REDACTED] (debitore).
- **All.4b) Trascrizione separazione giudiziale con assegnazione di immobile del 26.11.2013, R.G. 43099 e R.P. 35150** inerente la separazione giudiziale dei coniugi [REDACTED] (creditore procedente) e [REDACTED] (debitore), con assegnata un'altra unità immobiliare, ubicata altrove e non oggetto di pignoramento.
- **All. 4c) Certificato di morte della signora [REDACTED] detenente, prima della morte, l'usufrutto di 1/3 del bene pignorato**, bene che dopo il decesso risulta di piena proprietà del debitore [REDACTED], per l'unione dell'usufrutto con la nuda proprietà. La sig.ra [REDACTED] risulta deceduta a [REDACTED].
- **All.4d) Certificato di morte del creditore procedente sig.ra [REDACTED]** (deceduta a [REDACTED]), avvocato di sé stessa, e dell'altro creditore procedente ancora vivente sig.ra [REDACTED].



h. 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”.*

Relativamente al bene oggetto di esecuzione immobiliare E.I. 94/2019, ubicato al terzo piano in Corso Vittorio Emanuele, nell’ambito della struttura alberghiera civ. 84 e, non sussiste, sul fabbricato alberghiero di ricaduta, istituito condominio e, pertanto, non risultano oneri condominiali pendenti.

Sussiste, comunque, il vincolo legato al sequestro ex art. 321 c.p.c., in forza del procedimento Penale n. 6103/2014, mod.21 R.G. G.I.P. n. 5006/2014 del Tribunale di Salerno III Sez. penale, II Collegio, presidente Dott.ssa Passaro. Rimangono in comune con la struttura alberghiera, scale, ascensore, ingresso e impiantistica, come più volte rimarcato.



i. Quesito11

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

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le sole **formalità pregiudizievoli** di seguito elencate unitamente agli estremi del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 94/2019:

- **All. 6b) Nota di trascrizione del pignoramento precedente** del 07.11.2013 n. **R.G. 40941 R.P. 33447** a favore di [REDACTED] (stessi creditori procedenti anche nella presente E.I. 94/2019) e contro [REDACTED] (debitore) per il diritto di proprietà dell'intero in quota 1/1 sulla seguente unità immobiliare:
 - o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.IIIa 271, sub. 12.Specificando nella sezione D l'immobile come comprensivo di 5 vani, servizi accessori e sottotetto e indicando l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente come sub. 11.
- **All.6c) Nota di iscrizione ipoteca giudiziale** del 26.11.2013, **R.G. 43129** e **R.P. 3837**, derivante da sentenza di separazione a favore di [REDACTED] [REDACTED] (creditori procedenti) e contro [REDACTED] (debitore), contenente nella sezione immobili l'intera struttura alberghiera attuale sub. 12 ed ex sub. 7, 9, 10, 11.
- **All.6d) Nota di iscrizione ipoteca legale**, del 25.07.2017, **R.G. 28891** e **R.P. 3704**, a favore di [REDACTED] (creditori intervenuto diverso dal procedente) e contro [REDACTED] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1 e con capitale ipotecato di 29.768,93 € oltre interessi e spese.

Ing. Serena Picariello

- **All.6e) Nota di iscrizione ipoteca legale**, del **10.12.2018**, **R.G. 47496** e **R.P. 5965**, a favore di [REDACTED] (*creditori intervenuto diverso dal precedente*) e contro [REDACTED] (*debitore*) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1 e con capitale ipotecato di 78.408,03 € oltre interessi e spese.

- **All.6f) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 94/2019) del **19.03.2019** n. **R.G. 11151** **R.P. 3647** a favore di [REDACTED] [REDACTED] (*creditori procedenti*) e contro [REDACTED] (*debitore*) per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/3 del bene riportato in catasto come segue:
 - o *N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.*

- **All.6g) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del **24.01.2020**, **R.G. 2750** e **R.P. 2223**, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (*debitore*) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1.

- **All.6h) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del **30.01.2020**, **R.G. 3653** e **R.P. 2931**, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (*debitore*) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1. Trascrizione effettuata in rettifica della precedente con precisazione dell'esistenza di procedimento penale n. 6103/2014.



Si indica di seguito anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni* aggiornato al 27/11/2017, secondo le *recenti disposizioni dell' Agenzia delle Entrate*:

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 dichiarativa 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.L.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i **costi delle cancellazioni** delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *procedura esecutiva E.I. 94/2019*, sono pari a *(2 pignoramento 2 sequestri 2 ipoteche legali e 1 ipoteca giudiziale)*:

COSTI DI CANCELLAZIONE TOTALI: 294,00 € + 294,00 € + 294,00 € + 294,00 € + 0,00 € + 0,00 € + (170.000,00 × 0,5%) + 59,00 € + 35,00 € = 2.120,00 €

Importo che la sottoscritta C.T.U. ritiene prudenzialmente di dover detrarre dal valore del Lotto, in quanto importo che potrebbe ricadere a carico dell' acquirente finale.



j. Quesito 12

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

La **documentazione catastale** è riportata in **allegati 5: DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul soggetto debitore, visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, planimetrie), qui ripetuti per comodità di lettura:

DATI CATASTALI (cfr. all.ti 5):

- **All.5a) Visura per soggetto debitore** (██████████) Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- **All.5b) Mappa catastale Wegis, foglio 64**, (scala 1:1000, formato A3), con indicazione del fabbricato **part. 271** di ricaduta del Lotto Unico;
- **All.5c) Visura storica per immobile N.C.T. Salerno, foglio 64, part. 271** (ente urbano: area di sedime intero fabbricato di ubicazione Lotto Unico);
- **All.5d) Visura storica per immobile N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part. 271, ex sub. 11**, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 € (subalterno attualmente soppresso);
- **All.5e) Visura storica per immobile N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part. 271, intero sub. 12** categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 € (subalterno comprendente il vecchio sub. 11 pignorato);
- **All.5f) Planimetria catastale N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part. 271, intero sub. 12** scala 1:200, risalente al 03.04.2000;
- **All.5g) Assenza di planimetria catastale N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part. 271, ex sub. 11 pignorato** costituente una porzione del sub. 12, pignorata, corrispondente al terzo piano dell’hotel.
- **All.5h) Visura storica per immobile N.C.E.U. Capaccio Paestum, foglio 53, part. 324, sub. 6 (piano cantinato non pignorato)**;

Ing. Serena Picariello



- **All.5i) Visura storica per immobile N.C.T. Capaccio Paestum, foglio 53, part. 63 (tenuta circostante non pignorata);**
- **All.5l) Planimetria catastale N.C.E.U. Capaccio Paestum, foglio 53, part. 324, ex sub. 3 soppresso che ha generato gli attuali sub.5 e sub.6; (allegata al titolo di proprietà principale) in scala 1:200.**

Sono state, inoltre, effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore**. Tale documentazione è riportata in *allegati 6 VISURE IPOTECARIE*, qui riportato per comodità di

lettura:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6):

- **All.6a) Elenco formalità per soggetto** (debitore [redacted]);
- **All.6b) Nota di trascrizione del pignoramento precedente** del 07.11.2013 n. R.G. 40941 R.P. 33447 a favore di [redacted] (stessi creditori procedenti anche nella presente E.I. 94/2019) e contro [redacted] (debitore) per il diritto di proprietà dell'intero in quota 1/1 sulla seguente unità immobiliare:

o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12.

Specificando nella sezione D l'immobile come comprensivo di 5 vani, servizi accessori e sottotetto e indicando l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente come sub. 11.

- **All.6c) Nota di iscrizione ipoteca giudiziale** del 26.11.2013, R.G. 43129 e R.P. 3837, derivante da sentenza di separazione a favore di [redacted] (creditori procedenti) e contro [redacted] (debitore), contenente nella sezione immobili l'intera struttura alberghiera attuale sub. 12 ed ex sub. 7, 9, 10, 11.
- **All.6d) Nota di iscrizione ipoteca legale**, del 25.07.2017, R.G. 28891 e R.P. 3704, a favore di [redacted] (creditori intervenuto diverso dal precedente) e contro [redacted] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1 e con capitale ipotecato di 29.768,93 € oltre interessi e spese.
- **All.6e) Nota di iscrizione ipoteca legale**, del 10.12.2018, R.G. 47496 e R.P. 5965, a favore di [redacted] (creditori intervenuto diverso dal precedente) e contro [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Serena Picariello



██████████ (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1 e con capitale ipotecato di 78.408,03 € oltre interessi e spese.

- **All.6f) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 94/2019) del 19.03.2019 n. R.G. 11151 R.P. 8647 a favore di ██████████ (creditori procedenti) e contro ██████████ (debitore) per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/3 del bene riportato in catasto come segue:
 - o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.
- **All.6g) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del 24.01.2020, R.G. 2750 e R.P. 2223, a favore di ██████████ e contro ██████████ (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1.
- **All.6h) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del 30.01.2020, R.G. 3653 e R.P. 2931, a favore di ██████████ e contro ██████████ (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1. Trascrizione effettuata in rettifica della precedente con precisazione dell'esistenza di procedimento penale n. 6103/2014.

All'esito di un accurato controllo incrociato non risulta alcuna discrasia nei dati ipocatastali, che possa inficiare la presente E.I. 94/2019, salvo il tener conto dei rilievi mossi nei quesiti iniziali 1,2,3 a cui si rimanda per ulteriori dettagli inerenti la soppressione dell'ex sub. 11, il non recepimento in visura dell'usufruttuaria Candia Filomena, il subentro dei sequestri trascritti successivamente al pignoramento, e altri aspetti già ampiamente enucleati.



k. 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, 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. 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".

ASPETTI EDILIZI LOTTO UNICO:

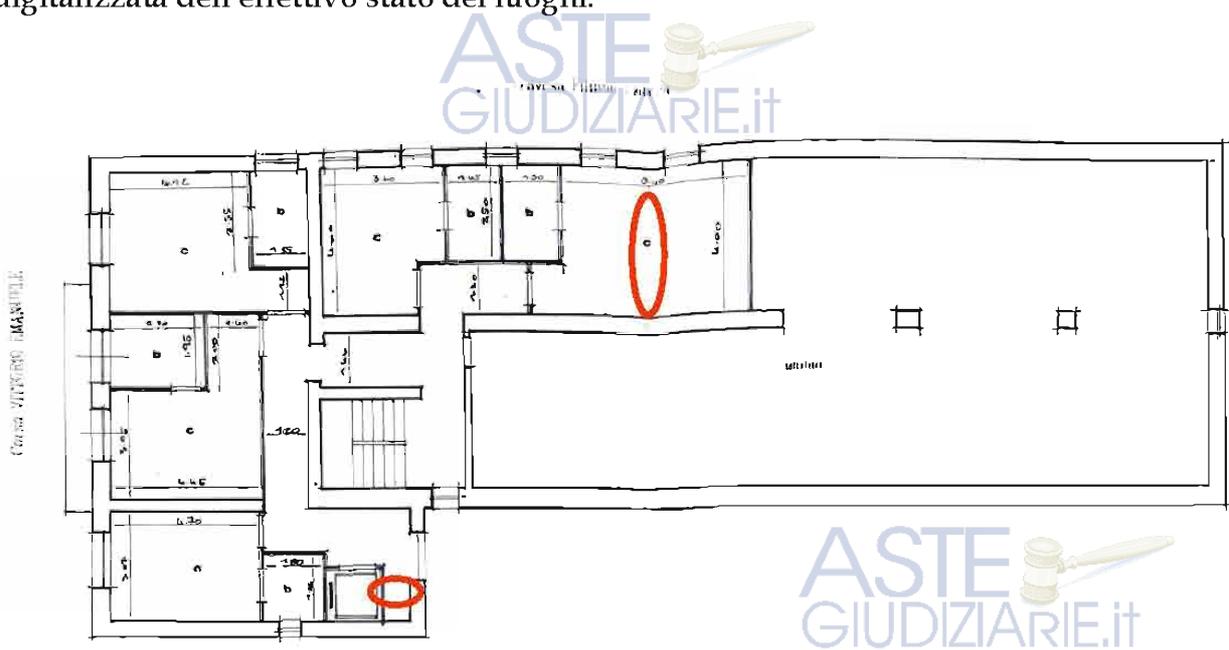
Il complesso alberghiero afferente al sub. 12 è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, in particolare si riportano di seguito tutti gli aspetti edilizi che hanno coinvolto il fabbricato dalla licenza originaria del 1951 fino all'ultima variante di concessione edilizia datata 1991:

- **All.7a) Richiesta di licenza edilizia e relativa approvazione n. 939 del 22.11.1951**, per la realizzazione di sopraelevazione di due piani al fabbricato al Corso Vitt. Em.le 70, lavori che non sono stati però mai eseguiti. La richiesta è corredata da piante, prospetti e sezioni di progetto.
- **All.7b) Istanza del 05.09.1977 n. 45075** da parte del sig. [REDACTED] per la realizzazione di un locale da adibire a centrale termica, con relativa **concessione edilizia n. 126 del 1979.**
- **All.7c) Licenza alberghiera del 1982** rilasciata a [REDACTED]

Ing. Serena Picariello

- **All.7d) Progetto per il risanamento statico e formale delle parti comuni del fabbricato** realizzato dall'ing. Ernesto Ricciardi, con allegato il verbale di assemblea.
- **All.7e) Accertamento tecnico del 30 maggio 1990**, a seguito della richiesta di esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato del 1989 con relazione tecnica e elaborati a cura dell'ing. Ricciardi. Da tale accertamento scaturisce diffida stragiudiziale per la sig.ra [REDACTED], autorizzazione per il sig. [REDACTED] (amministratore) a procedere all'esecuzione dei lavori autorizzati e invito per il sig. [REDACTED] a rimuovere alcune superfetazioni presenti sul prospetto est entro 10 gg.
- **All.7f) Richiesta di autorizzazione ai lavori di ripristino e redistribuzione interna** dell'albergo [REDACTED] al corso Vittorio Emanuele datata 12.11.1990 corredata da relazione tecnica e tavole progettuali redatte dall'Ing. Ugo Borrelli, con relativa **concessione edilizia n. 20 del 1991**, e relativo parere favorevole.
- **All.7g) Variante alla concessione edilizia 20/91** per lavori di ripristino e redistribuzione interna presentata dall'ing. Borrelli, corredata da tavole progettuali e relazione tecnica.

Di seguito si riporta il confronto comparato della planimetria dell'ultimo livello di cui alla più recente variante 20/91, della planimetria catastale e della planimetria digitalizzata dell'effettivo stato dei luoghi:



Planimetria assentita in variante 20/91 con assenza tramezzatura a mezz'altezza nella camera 305 e cartongesso in prossimità ascensore.



Ing. Serena Picariello



Considerando, poi, la necessità di distaccare e ri-identificare catastalmente il sub. 11 pignorato attualmente soppresso, la sottoscritta CTU ha contemperato, nella formazione del prezzo base di vendita, opportune detrazioni per il riaggiornamento planimetrico catastale tramite procedura DOCFA e CILA, oltre al costo di ulteriori operazioni catastali di frazionamento del sub. 12 per distacco del III piano a cui conferire idonea categoria catastale.



Ing. Serena Picariello



1. 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 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””.

1.1 Descrizione procedimenti estimativi adottati

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico**, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali di seguito riportate, è stato adottato, nella fattispecie, un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

• **procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale**, dal quale si ottiene, per mediazione dei *valori medi OMI e dei valori medi Borsino, valori medi del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP*, **il valore unitario al finito del Lotto Unico, che moltiplicato per la consistenza superficiale fornisce per il tramite di opportuni coefficienti di omogeneizzazione ed anche detrattivi il valore di mercato con riferimento alla tipologia di cespite (porzione di hotel).**

Sono state, dunque, seguite dalla sottoscritta C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono, dunque, per chiarezza e completezza i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato e ciò

Ing. Serena Picariello



indipendentemente dalla tabella generata in automatico nella perizia sintetica dal sito <http://www.procedure.it/>.

1.2 Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione del cespite ex sub.11 di cui al Lotto Unico è stata, dunque, effettuata su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (cfr. All.9 Vol. Allegati):

- il Borsino Immobiliare, accessibile dal sito internet;
- il Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della 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:

Ing. Serena Picariello

- 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.

Si riportano di seguito i valori delle tre fonti indirette:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Centrale/CASA COMUNALE - LUNGOMARE TRIESTE - PIAZZA V.VENETO - P.ZZA BORSELLINO - TRINCERONE

Codice di zona: B10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3000	L	6,7	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2350	3400	L	5,2	7,7	L
Autorimesse	NORMALE	1250	1700	L	3,9	5,7	L
Box	NORMALE	1550	2300	L	5,2	7,1	L

Valori OMI riferiti ad abitazioni civili



Ing. Serena Picariello

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





Quotazioni Immobiliari di Zona

ASTE GIUDIZIARIE.it

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Post auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1^a fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona.

Valore minimo € 3.270	Valore medio € 3.677	Valore massimo € 4.083	Valuta subito questo immobile
---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona.

Valore minimo € 2.868	Valore medio € 3.222	Valore massimo € 3.575	Valuta subito questo immobile
---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Valori Borsino Immobiliare relativi a abitazioni in stabili di fascia media

corso VITTORIO EMANUELE, SALERNO

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2021	Abitazioni Civili	4200	9
2021	Abitazioni tipo economico		
2021	Abitazioni Signorili	4800	10
2021	Ville e Villini		

Valori Quotazioni Metroquadro per abitazioni civili

Ing. Serena Picariello

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Centrale/CASA COMUNALE - LUNGOMARE TRIPSTE - PIAZZA VVENFIO - P.ZZA ROISSI LINO - TRINCRONO

Codice di zona: B13

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	9900	5500	L	13	10,5	L
Negozi	Scadente	2750	3700	L	9,9	13	L

Valori OMI riferiti a negozi



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e small private

Valore minimo
€ 2.592

Valore medio
€ 3.339

Valore massimo
€ 4.085

Valuta questo immobile

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciali

Valore minimo
€ 2.481

Valore medio
€ 3.163

Valore massimo
€ 3.846

Valuta questo immobile



Valori Borsino Immobiliare riferito a negozi

Ing. Serena Picariello

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



Orbene, i dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI e Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP) relativamente sia ad appartamenti di fascia media che a negozi, opportunamente mediati, forniscono, il seguente valore base unitario per le abitazioni e per i negozi:

$$V_{\text{unitario, abitazioni}} = \frac{\left[\frac{2800,00 + 3800,00}{2} + 3.222 + 4.200,00 \right]}{3} = 3.574,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_{\text{unitario, negozi}} = \frac{\left[\frac{2750,00 + 3700,00}{2} + 3.163,00 \right]}{2} = 3.194,00 \text{ €/m}^2$$

Che mediati tra di loro forniscono il seguente valore unitario:

$$V_{\text{unitario}} = \frac{[3.574,00 + 3.194,00]}{2} = 3.384,00 \text{ €/m}^2$$

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali di tutte le pertinenze dell'ex sub. 11 di seguito riepilogate:

- Superficie lorda totale hotel piano terzo ex sub 11: 189,00 m²;
- Superficie lorda totale sottotetto: 171,00 m²;
- Superficie balconi: 5,50 m²;
- Superficie lorda totale lastrico solare: 189,00 m²;

Avremo i seguenti valori di mercato:

$$V. \text{ m zona residenziale} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 189,00 \text{ m}^2 = 639.576,00 \text{ €}$$

$$V. \text{ m sottotetto} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 171,00 \text{ m}^2 \times 0,15 = 86.799,60 \text{ €}$$

$$V. \text{ m lastrico solare} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 189,00 \text{ m}^2 \times 0,05 = 31.978,80 \text{ €}$$

$$V. \text{ m balcone} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 5,50 \text{ m}^2 \times 0,25 = 4.653,00 \text{ €}$$

Per un totale di 763.007,40 € ≈ **763.000,00 €**

Tenendo conto, poi, dell'applicazione delle seguenti detrazioni:

- Costi di riaggiornamento planimetrico catastale DOCFA stimati in 1.250,00 €;
- Costi di frazionamento del sub. 12 stimati in 1.250,00 €;
- Costi CILA asseverativa stimati in 1.500,00 €;
- Costi formalità pregiudizievoli e oneri procedurali stimati in 2.500,00 €;

Ing. Serena Picariello

- Costi sanificazione stimati in 1.500,00 €;
- Costi recupero finiture, infissi e di resa autonoma dell'impiantistica 55.000,00 €.

Che ammontano a **63.000,00 €**, valore che detratto dal valore di mercato del bene fornirà il valore base d'asta:

V_m LOTTO UNICO EX SUB. 11 = 763.000,00 € - 63.000 = 700.000,00 €



Valore base d'asta LOTTO UNICO EX SUB. 11 = 700.000,00 €



Ing. Serena Picariello



m. Quesito 15

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

All'esito dell'accesso C.T.U. del 31.01.2022, come constatato direttamente sui luoghi, all'interno delle camere da 301 a 305 afferenti al III livello della struttura alberghiera, livello oggetto di esecuzione, risultano presenti beni di arredo nella titolarità della struttura alberghiera posta sotto sequestro. Pertanto, l'eventuale dismissione di tali beni mobili non eseguiti, rientra nelle prerogative delle autorità che hanno disposto il sequestro dell'intera struttura, ivi compresi gli stessi beni mobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



n. 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) - una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

n.1 Riepilogo e descrizione finale

A conclusione della presente relazione, si riporta sinteticamente la configurazione e le caratteristiche salienti del Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 94/2019:

porzione di albergo ubicata al terzo piano dell' [REDACTED] con accesso da Corso Vittorio Emanuele 84, tramite rampa di scala e ascensore comuni con gli altri piani del suddetto hotel.

Pertanto, attualmente, come da visura catastale, l'appartamento pignorato è stato suddiviso in camere d'albergo (da n. 301 a n. 305).

Risultano annessi al terzo piano il lastrico solare e porzione di sottotetto.

Valore base d'asta LOTTO UNICO (ex sub. 11): 700.000,00 €

Ing. Serena Picariello

n.2 Dati catastali attuali

DATI CATASTALI I LOTTO UNICO:

- N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, ex sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.

Attualmente il cespite pignorato risulta soppresso e rientra a far parte del sub. 12 come di seguito riportato:

- N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

Tale sub. 12 comprende l'intero [REDACTED].

NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- Il Sub. 11, appartamento categoria A/4 risulta attualmente soppresso, tale sub. configura esclusivamente il terzo piano dell'hotel.
- I dati catastali del Lotto Unico come sopra riportato ex sub. 11, coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione, mentre nell'istanza di vendita ne viene fatta una descrizione, specificando che la porzione pignorata ora rientra a far parte del sub 12.
- Sul bene di cui al Lotto Unico, ex sub.11, come sopra individuato, insiste precedente pignoramento i cui estremi sono di seguito riportati:
 - Nota di trascrizione del pignoramento precedente del 07.11.2013 n. R.G. 40941 R.P. 33447 a favore di [REDACTED] (stessi creditori precedenti anche nella presente E.I. 94/2019) e contro [REDACTED] (debitore) per il diritto di proprietà dell'intero in quota 1/1 sulla seguente unità immobiliare:
N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12.
- Specificando nella sezione D l'immobile come comprensivo di 5 vani, servizi accessori e sottotetto e indicando l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente come sub. 11.
- Come riferito al CTU dalla custodia giudiziale, tale pignoramento non diede luogo a proseguimenti procedurali per intervenuti accordi all'epoca tra le parti.
- Non risultano esplicitamente pignorati gli altri piani e le parti comuni dell'hotel ugualmente di proprietà del debitore, seppure su tali altre parti insistano i vincoli di ipoteche legali.
- La planimetria catastale del sub.12 con riferimento al solo piano tre pignorato (ex sub. 11) presenta solo una lieve difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi relativamente alla presenza di una tramezzatura non a tutta altezza nella camera 305 (cfr. all. 9b e 9c del Volume allegati).



n.3 Confini Lotto Unico

IL LOTTO UNICO ex sub.11 pignorato è delimitato e confina:

- a sud tramite ingresso, affacci finestrati e balcone con Corso Vittorio Emanuele;
- a ovest e affacci finestrati, con traversa Filippo Patella;
- a nord, tramite affaccio finestrato del sottotetto con cortile di altra proprietà non eseguita;
- a est, tramite affaccio finestrato presente sulle scale comuni di collegamento, con cortile di altra proprietà non eseguita.

I confini del Lotto Unico risultano chiaramente intercomunicanti con le porzioni non pignorate e tuttavia agevolmente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ingressi e affacci chiaramente indicati nelle planimetrie di rilievo.

n.4 Titoli di proprietà

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento completa di atto di pignoramento immobiliare notificato il **25.01.2019**, con relata di notifica (all. 2a del Volume allegati), nonché trascrizione del pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 94/2019; all.2b del Volume allegati), del **19.03.2019** n. R.G. **11151 R.P. 8647** a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (creditori procedenti) e contro [REDACTED] (debitore) per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/3 del bene riportato in catasto come segue:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 € (vecchio identificativo catastale)

e viste, altresì, l'istanza di vendita del **24.04.2019** e la nota di iscrizione al ruolo contenente gli estremi catastali (all.ti 2c e 2d del Volume allegati), si deduce che la documentazione relativa al Lotto Unico come sopra individuato, **è formalmente completa**, per potere identificare l'oggetto del pignoramento e procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni.

ULTERIORI NOTE SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- L'appartamento ex sub. 11 (inglobato nel sub. 12) è ubicato al terzo piano di una struttura alberghiera [REDACTED] civ. 84 C.so Vittorio Emanuele, Salerno) nel suo complesso ugualmente di proprietà del debitore, divenuto **proprietario dell'intero** a seguito del

Ing. Serena Picariello



decesso dell'usufruttuaria [REDACTED] C.F.: [REDACTED], e deceduta il [REDACTED] (all. 4c), con riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà relativamente alla quota di 1/3 dell'intero sub. 12, nonostante tale riunione non sia stata ancora recepita nelle visure catastali che indicano entrambi gli intestatari (soggetto debitore [REDACTED] e usufruttuaria non eseguita [REDACTED]). L'atto di pignoramento trascritto il 19.03.2019 con la sig.ra [REDACTED] ancora vivente faceva riferimento alla piena proprietà di 2/3 e alla nuda proprietà di 1/3 considerando cioè la sig.ra [REDACTED] non eseguita.

- Con riferimento ai **creditori procedenti** si rappresenta che uno dei due creditori procedenti sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED], peraltro procuratrice di sé stessa e della figlia [REDACTED] risulta deceduta in data [REDACTED] (all. 4d). Dunque, all'attualità la sig.ra [REDACTED] risulta **priva di difensore**, seppure con pec attiva a cui la sottoscritta CTU notificherà il presente elaborato, in assenza di nuove formali costituzioni.

- Esiste **atto d'intervento** nella presente procedura proposto dalla [REDACTED], titolare di ipoteche legali, che non si è surrogata al creditore procedente.

- **L'intero complesso alberghiero**, attuale sub. 12, comprendente al piano terzo il pignorato ex sub. 11, è attualmente **sottoposto a sequestro preventivo trascritto in data 24.01.2020 e 30.01.2020, date successive alla trascrizione del pignoramento** sul quale è incardinata la presente E.I. risalente al 19.03.2019. Per completezza di informazioni, come precisato dal custode avv. Schiavo nel verbale di sopralluogo (all. 8a), l'apposizione di sigilli da parte della polizia giudiziaria competente, polizia postale (ispettore [REDACTED]), è stata disposta dal *Presidente della Procura III sez. Penale, II collegio, ill.ma Dott.ssa Passaro*, ed il sequestro è stato effettuato ex art. 321 c.p.c. con procedimento penale originario n. 6103/2014 mod. 21 R.G. GIP 5006/2014.

n.5 Formalità pregiudizievoli sul Lotto Unico

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le sole **formalità pregiudizievoli** di seguito elencate unitamente agli estremi del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 94/2021:

- **All. 6b) Nota di trascrizione del pignoramento precedente del 07.11.2013 n. R.G. 40941 R.P. 33447** a favore di [REDACTED] (stessi creditori procedenti anche nella presente E.I. 94/2019) e contro [REDACTED] (debitore) per il diritto di proprietà dell'intero in quota 1/1 sulla seguente unità immobiliare:

- *N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12.*

Specificando nella sezione D l'immobile come comprensivo di 5 vani, servizi accessori e sottotetto e indicando l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente come sub. 11.

Ing. Serena Picariello



- **All.6c) Nota di iscrizione ipoteca giudiziale** del 26.11.2013, R.G. 43129 e R.P. 3837, derivante da sentenza di separazione a favore di [redacted] (creditori procedenti) e contro [redacted] (debitore), contenente nella sezione immobili l'intera struttura alberghiera attuale sub. 12 ed ex sub. 7, 9, 10, 11.
- **All.6d) Nota di iscrizione ipoteca legale**, del 25.07.2017, R.G. 28891 e R.P. 3704, a favore di [redacted] (creditori intervenuto diverso dal procedente) e contro [redacted] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1 e con capitale ipotecato di 29.768,93 € oltre interessi e spese.
- **All.6e) Nota di iscrizione ipoteca legale**, del 10.12.2018, R.G. 47496 e R.P. 5965, a favore di [redacted] (creditori intervenuto diverso dal procedente) e contro [redacted] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1 e con capitale ipotecato di 78.408,03 € oltre interessi e spese.
- **All.6f) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 94/2019) del 19.03.2019 n. **R.G. 11151 R.P. 8647** a favore di [redacted] (creditori procedenti) e contro [redacted] (debitore) per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/3 del bene riportato in catasto come segue:
 - *N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.*
- **All.6g) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del 24.01.2020, R.G. 2750 e R.P. 2223, a favore di [redacted] e contro [redacted] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1.
- **All.6h) Nota di trascrizione sequestro preventivo**, del 30.01.2020, R.G. 3653 e R.P. 2931, a favore di [redacted] e contro [redacted] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1. Trascrizione effettuata in rettifica della precedente con precisazione dell'esistenza di procedimento penale n. 6103/2014.

n.6 Stato di possesso e stima canone di locazione

Il Lotto Unico risulta privo di contratti di locazione in essere.

Vi è da sottolineare che attualmente il bene è posto sotto sequestro ex art. 321 c.p.c., in forza del procedimento penale n. 6103/2014, mod.21 R.G. G.I.P. n. 5006/2014 del Tribunale di



Ing. Serena Picariello



Salerno III Sez. penale, II Collegio, presidente Dott.ssa Passaro, per effetto delle formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento e di seguito riportate:

All.6g) Nota di trascrizione sequestro preventivo, del 24.01.2020, R.G. 2750 e R.P. 2223, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1.

All.6h) Nota di trascrizione sequestro preventivo, del 30.01.2020, R.G. 3653 e R.P. 2931, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] (debitore) sull'intera struttura alberghiera attuale sub. 12, per il diritto di proprietà in quota 1/1. Trascrizione effettuata in rettifica della precedente con precisazione dell'esistenza di procedimento penale n. 6103/2014.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Eventuali asservimenti di fatto ai livelli inferiori della struttura alberghiera non eseguiti, sono limitati all'accesso tramite portone e androne, scale e ascensori comuni e alla continuità dell'impiantistica che serve il terzo livello con l'impiantistica che serve gli altri livelli.

n.7 Regolarità edilizia ed urbanistica

ASPETTI EDILIZI LOTTO UNICO:

Il complesso alberghiero afferente al sub. 12 è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, in particolare si riportano di seguito tutti gli aspetti edilizi che hanno coinvolto il fabbricato dalla licenza originaria del 1951 fino all'ultima variante di concessione edilizia datata 1991:

- **All.7a) Richiesta di licenza edilizia e relativa approvazione n. 939 del 22.11.1951**, per la realizzazione di sopraelevazione di due piani al fabbricato al Corso Vitt. Em.le 70, lavori che non sono stati però mai eseguiti. La richiesta è corredata da piante, prospetti e sezioni di progetto.
- **All.7b) Istanza del 05.09.1977 n. 45075** da parte del sig. [REDACTED] per la realizzazione di un locale da adibire a centrale termica, con relativa **concessione edilizia n. 126 del 1979**.
- **All.7c) Licenza alberghiera del 1982** rilasciata a [REDACTED]

Ing. Serena Picariello

- **All.7d) Progetto per il risanamento statico e formale delle parti comuni del fabbricato** realizzato dall'ing. Ernesto Ricciardi, con allegato il verbale di assemblea.
- **All.7e) Accertamento tecnico del 30 maggio 1990**, a seguito della richiesta di esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato del 1989 con relazione tecnica e elaborati a cura dell'ing. Ricciardi. Da tale accertamento scaturisce diffida stragiudiziale per la sig.ra [REDACTED] autorizzazione per il sig. [REDACTED] (amministratore) a procedere all'esecuzione dei lavori autorizzati e invito per il sig. [REDACTED] a rimuovere alcune superfetazioni presenti sul prospetto est entro 10 gg.
- **All.7f) Richiesta di autorizzazione ai lavori di ripristino e redistribuzione interna** dell'albergo [REDACTED] al corso Vittorio Emanuele datata 12.11.1990 corredata da relazione tecnica e tavole progettuali redatte dall'Ing. Ugo Borrelli, con relativa **concessione edilizia n. 20 del 1991**, e relativo parere favorevole.
- **All.7g) Variante alla concessione edilizia 20/91** per lavori di ripristino e redistribuzione interna presentata dall'ing. Borrelli, corredata da tavole progettuali e relazione tecnica.

Dal confronto delle tre planimetrie emergono esclusivamente lievi difformità, quale tramezzo in cartongesso in prossimità dell'ascensore e tramezzo non a tutt'altezza nella camera 305.

Considerando, poi, la necessità di distaccare e ri-identificare catastalmente il sub. 11 pignorato attualmente soppresso, la sottoscritta CTU ha contemperato, nella formazione del prezzo base di vendita, opportune detrazioni per il riaggiornamento planimetrico catastale tramite procedura DOCF A e CILA, oltre al costo di ulteriori operazioni catastali di frazionamento del sub. 12 per distacco del III piano a cui conferire idonea categoria catastale.

n.8 Valore base d'asta Lotto Unico

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI e Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP) relativamente sia ad appartamenti di fascia media che a negozi, opportunamente mediati, forniscono, il seguente **valore base unitario per le abitazioni e per i negozi:**

$$V_{\text{unitario, abitazioni}} = \frac{2800,00 + 3800,00}{2} + 3.222 + 4.200,00 = 3.574,00 \text{ €/m}^2$$

Ing. Serena Picariello



$$V_{\text{unitario, negozi}} = \frac{\left[\frac{2750,00 + 3700,00}{2} + 3.163,00 \right]}{2} = 3.194,00 \text{ €/m}^2$$

Che mediati tra di loro forniscono il seguente valore unitario:

$$V_{\text{unitario}} = \frac{[3.574,00 + 3.194,00]}{2} = 3.384,00 \text{ €/m}^2$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tenendo, quindi, conto delle **consistenze superficiali** di tutte le pertinenze dell'ex sub. 11 di seguito riepilogate:

- Superficie lorda totale hotel piano terzo ex sub 11: 189,00 m²;
- Superficie lorda totale sottotetto: 171,00 m²;
- Superficie balconi: 5,50 m²;
- Superficie lorda totale lastrico solare: 189,00 m²;

Avremo i seguenti valori di mercato:

$$V. \text{ m zona residenziale} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 189,00 \text{ m}^2 = 639.576,00 \text{ €}$$

$$V. \text{ m sottotetto} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 171,00 \text{ m}^2 \times 0,15 = 86.799,60 \text{ €}$$

$$V. \text{ m lastrico solare} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 189,00 \text{ m}^2 \times 0,05 = 31.978,80 \text{ €}$$

$$V. \text{ m balcone} = 3.384,00,00 \text{ €/m}^2 \times 5,50 \text{ m}^2 \times 0,25 = 4.653,00 \text{ €}$$

Per un totale di 763.007,40 € ≈ **763.000,00 €**

Tenendo conto, poi, dell'applicazione delle seguenti detrazioni:

- Costi di riaggiornamento planimetrico catastale DOCF A stimati in 1.250,00 €;
- Costi di frazionamento del sub. 12 stimati in 1.250,00 €;
- Costi CILA asseverativa stimati in 1.500,00 €;
- Costi formalità pregiudizievoli e oneri procedurali stimati in 2.500,00 €;
- Costi sanificazione stimati in 1.500,00 €;
- Costi recupero finiture, infissi e di resa autonoma dell'impiantistica 55.000,00 €.

Che ammontano a **63.000,00 €**, valore che detratto dal valore di mercato del bene fornirà il valore base d'asta:

$$V_{\text{m LOTTO UNICO EX SUB. 11}} = 763.000,00 \text{ €} - 63.000 = 700.000,00 \text{ €}$$

Valore base d'asta LOTTO UNICO EX SUB. 11 = 700.000,00 €

Ing. Serena Picariello



o. 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".

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data 31.01.2022, dalle 09:40 alle 11:30, durante le operazioni di sopralluogo (cfr. Verbale di Sopralluogo in All. 8 del Volume Allegati).

Il **rilievo metrico del Lotto** è stato eseguito dalla sottoscritta C.T.U. con l'ausilio del collaboratore tecnico di fiducia, del custode giudiziario e della Polizia Postale.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

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

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. allegato 9c del Volume allegati).

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

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

Il Lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione dell'accessibilità;**

Ing. Serena Picariello

- **l'individuazione del fabbricato di ricaduta;**
che internamente con:
- **l'individuazione delle camere dell'albergo da 301 a 305 e della loro distribuzione interna;**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

La **relazione grafico - fotografica** si compone di **22 pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta, in separato file, destinabile alla pubblicità immobiliare, inserendo **7 immagini inerenti alla cartografia** e alle viste zenitali del territorio e **45 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

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



4. Congedo C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti posti, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in data udienza 21.04.2022 già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con Osservanza

Pontecagnano, 24.02.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



5. Appendice

ELENCO SINTETICO DEGLI ALLEGATI (NUMERO 9 ALLEGATI):

- **Allegati 1** - Decreto di nomina, verbale di accettazione e giuramento telematico, verbale di accettazione incarico di stima con documento di identità e raccomandazioni generali C.T.U. (da allegato 1a a allegato 1c);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento E.I. 94/2019 (da allegato 2a a allegato 2d);
- **Allegati 3** - Certificazione ipocatastale, atti di compravendita e divisione (allegato 3a e 3c);
- **Allegati 4** - Sentenza di separazione, trascrizione sentenza, certificato di morte [REDACTED] e del creditore procedente [REDACTED] (da allegato 4a a allegato 4 d);
- **Allegati 5** - Dati Catastali Lotto Unico (da allegato 5a a allegato 5g);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 94/2019 (da allegato 6a allegato 6h);
- **Allegati 7** - Titoli Edilizi Lotto (da allegato 7a ad allegato 7g);
- **Allegati 8** - Verbale Accesso C.T.U. del 31.01.2022 e verbale Polizia Postale (allegati 8a e 8b);
- **Allegati 9** - Inquadramento territoriale e rilievo metrico bene esecutato (da allegato 9a a 9c);

ALTRI ALLEGATI:

- Presenti risposte ai 17 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- Relazione grafico-fotografica Lotto Unico
- Istanza di liquidazione: cronologia e ricevute complessive per spese tecniche e peritali.

