

Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa Enza Faracchio

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO con OMISSIS

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 159/2020

(Udienza G.E. 20/12/2022)

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis.

[REDACTED]

Rapp.Legale:

[REDACTED]

DEBITORE:

OMISSIS

[REDACTED]

Salerno, 20/11/2022



Sommario

PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	7
QUESITI 1 - 2 - 3.....	7
Risposta ai QUESITI 1-2-3	7
QUESITO 4.....	9
Risposta al QUESITO 4.....	9
QUESITO 5	21
Risposta al QUESITO 5.....	22
QUESITO 6.....	23
Risposta al QUESITO 6.....	23
QUESITO 7	23
Risposta al QUESITO 7.....	23
QUESITO 8	24
Risposta al QUESITO 8.....	24
QUESITO 9	26
Risposta al QUESITO 9.....	26
QUESITO 10	27
Risposta al QUESITO 10.....	27
QUESITO 11	28
Risposta al QUESITO 11.....	28
QUESITO 12	30
Risposta al QUESITO 12.....	30
QUESITO 13	31
Risposta al QUESITO 13.....	31
QUESITO 14.....	35
Risposta al QUESITO 14.....	35
QUESITO 15	39
Risposta al QUESITO 15.....	39



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola** iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno , e-mail: ingtizianavastola@gmail.com, P.E.C.: tiziana.vastola@ordingsa.it a seguito della **Nomina di Esperto** in data 10/05/2022, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data 17/05/2022 (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*)

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 19 quesiti, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

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

4. *"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E."*
5. *"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti."*
6. *"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro."*
7. *"Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana



- delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*
8. *"Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ."*
 9. *"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione."*
 10. *"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem."*
 11. *"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni."*
 12. *"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."*
 13. *"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i*



- costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”
14. “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”
15. “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”
16. “Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.
17. “Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.”
18. “Contattati il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITI 1 - 2 - 3



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

Risposta ai QUESITI 1-2-3

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio [REDACTED] del 01/12/2020 (cfr. All.3a),
e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai num.ri [REDACTED], a favore di **OMISSIS**. (Creditore Procedente, cessionario dei crediti da incorporante per fusione il creditore ipotecario Omissis), e contro **OMISSIS** (Debitore) (cfr. All.ti 2a e 2b, nonché Atti del Procedimento)

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 159/2020: cfr. All.2b nonché in Atti del Procedimento) del [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED], a favore di **OMISSIS**. (Creditore Procedente, cessionario dei crediti da Omissis incorporante per fusione il creditore ipotecario Omissis), e contro **OMISSIS** sull'unità negoziale così individuata:

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. Eboli (SA) **Foglio 15, Part.IIa 285**, cat. A/4,
- **Natura:** Abitazione di tipo popolare **Consistenza** 5 vani
- **Indirizzo** : Viale dell'Epitaffio , 47

e vagliate altresì:



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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



- L'**Istanza di vendita** del [REDACTED] contenente gli estremi catastali dei cespiti eseguiti (cfr. All.2c);
- La **Nota di iscrizione a ruolo** della procedura esecutiva con indicazione delle Parti e dei beni eseguiti (cfr. All.2d);

si deduce che

la documentazione relativa ai beni pignorati , **è in regola, completa e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c).

Semplicemente si osserva come l'ente urbano NCT Part. 285 non sia stato esplicitamente pignorato trattandosi comunque di bene privo di rendita non censibile e dal carattere pertinenziale su cui si intende normalmente esteso il pignoramento. Peraltro è stato precisato nella sezione D della nota di trascrizione laddove esplicitamente si riferisce **dell'estensione del pignoramento a tutte le pertinenze e accessioni dell'immobile.** Tale ente urbano peraltro è ancora intestato per mancate volturazioni a dante causa del dante causa Omissis di [REDACTED] maritata [REDACTED] e al dante causa Omissis.

Tale aspetto catastale risulterà peraltro enucleato al successivo quesito 4.

Le precisazioni sopra esposte, per completezza, non possono costituire in ogni caso, motivo di interruzione dell'iter procedurale

Segue Quesito 4:→



QUESITO 4

4. "Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E."

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al QUESITO 4

LOTTO UNICO (E.I. 159/2020): Piena proprietà di Fabbricato di tipo popolare su tre livelli, con annessi deposito e giardino pertinenziale, ubicato in viale Epitaffio in zona periferica di Eboli (SA). L'immobile si compone di una cucina, soggiorno ed un bagno posti al piano rialzato e di due camere con un servizio igienico al piano primo. Gli impalcati di piano rialzato e piano primo sono connessi tramite scala esterna. Il deposito è posto al piano seminterrato.

Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa 76 *mq*, con annessi depositi di circa 25 *mq* e giardino pertinenziale di circa 500 *mq*.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Abitazione di tipo popolare:** N.C.E.U. Eboli (SA) **Foglio 15, Part.lla 285**, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 m², superficie catastale escluse aree scoperte 94 m², rendita catastale euro 284,05;

CONFINI LOTTO UNICO

Dalla **mappa catastale** nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. *Allegati 5 e 10*), si evince che *il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 159/2020 costituito da abitazione con pertinenze Part. 285, nel suo complesso è delimitato e confina:*

- ✓ A **Nord- Est e Nord - Ovest** tramite recinzioni con **Part. 937 Fl.15** non eseguita.
- ✓ a **Sud-Ovest**, tramite piazzale di sosta e parcheggio con la **strada Provinciale SS19 delle Calabrie**
- ✓ a **Sud - Est** tramite recinzioni con **Part. 255 Fl.15** non eseguita.

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva

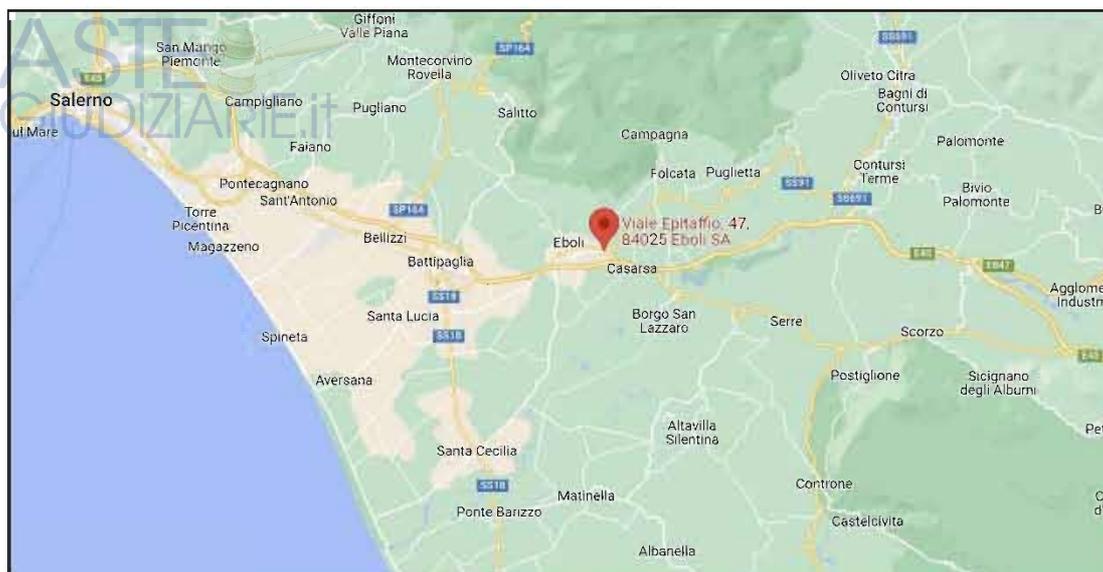
- I **dati catastali attuali** del cespite di cui al Lotto Unico **coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione** ;
- Su tale cespite **non insistono altri pignoramenti all'infuori del pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 159/2020.**
- Le **visure storiche al Catasto Urbano della part. 285** riportano come intestatario per il diritto di **proprietà in quota 1/1 il debitore, Sig. OMISSIS, specificando correttamente in regime di SEPARAZIONE DEI BENI**, come indicato nel titolo di proprietà principale.
- Le **visure storiche dell'Ente Urbano della Part. 285 al catasto terreni** riportano ancora come intestatario per mancate volturazioni, la dante causa del dante causa Omissis di [REDACTED] maritata [REDACTED] e senza riportare il passaggio prima al dante causa Omissis e successivamente all'esecutato Omissis. A tal proposito si rileva come **la visura storica della Part. 285 Sub. 1** sia per intestazione, sia per categoria, e sia per provenienze storiche, **andrebbe aggiornata e resa congruente con la visura con la visura in NCEU Fl.15 Part. 285 degli identificativi del Lotto come ipotecato e pignorato.** Difatti in tale visura del Sub. 1 si specifica essere l'unità immobiliare correlata alla Part. 285 (*cf. All 5d*)
- La **Mappa Wegis** riporta la sagoma del fabbricato e l'identificativo Part.285, tuttavia asteriscato.
- La **planimetria catastale** risulta difforme dallo stato dei Luoghi come specificato nel proseguo.
- Sul compendio esecutato **insiste**, la formalità pregiudizievole all'origine del titolo esecutivo, che è stata oggetto di rinnovazione e motivo di Pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura EI 159/2020, ovvero **Iscrizione Ipoteca Volontaria (derivante da Concessione a garanzia di mutuo)** iscritta il [REDACTED] ai num.ri [REDACTED], a favore di **Omissis (Creditore Ipotecario, poi fusosi nel Omissis cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS.)**, e contro **OMISSIS(Debitore)** sul cespite pignorato di cui al Lotto Unico NCEU Fl.15 Part. 285 Cat A/4 Ipoteca iscritta per 130.000,00 Euro oltre interessi.

Segue inquadramento territoriale e descrizione Lotto Unico →

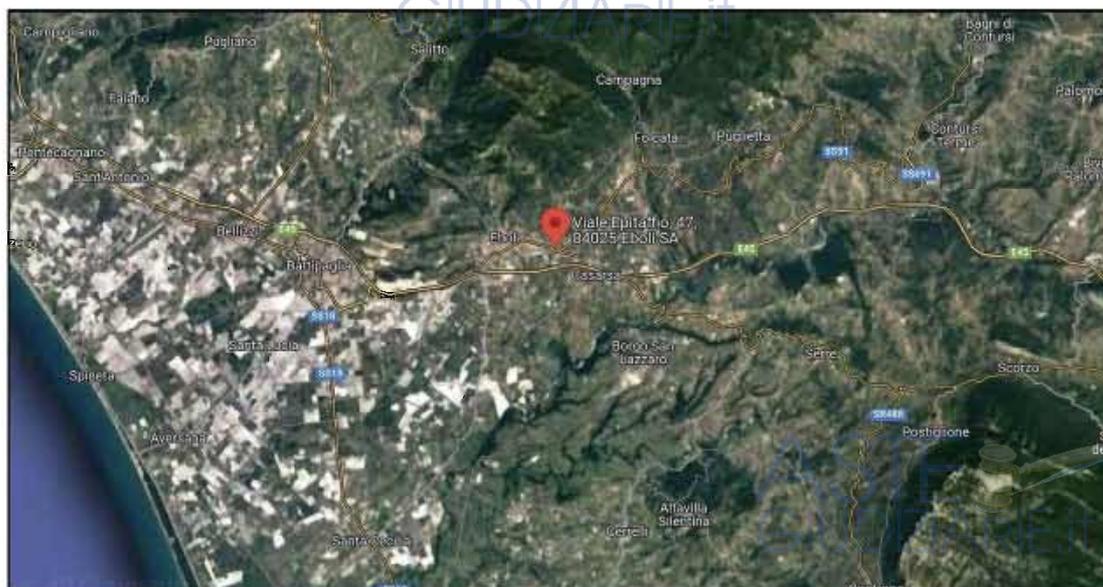


INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

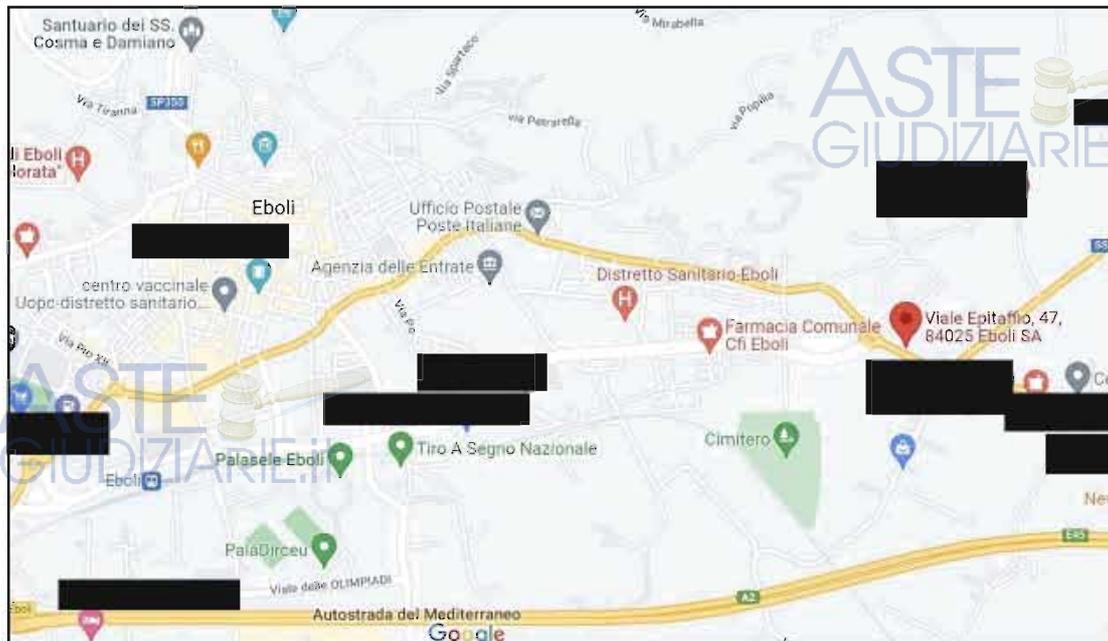
Il **Lotto unico** esecutato è ubicato in Viale Epitaffio, in una **zona periferica** del Comune di Eboli (SA). La località Epitaffio è servita dalla SS19 delle Calabrie che collega i comuni di Battipaglia ed Eboli seguendo un tracciato parallelo all'autostrada SA-RC e alla linea ferroviaria. Il tutto ben traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente E.I. 159/2020.



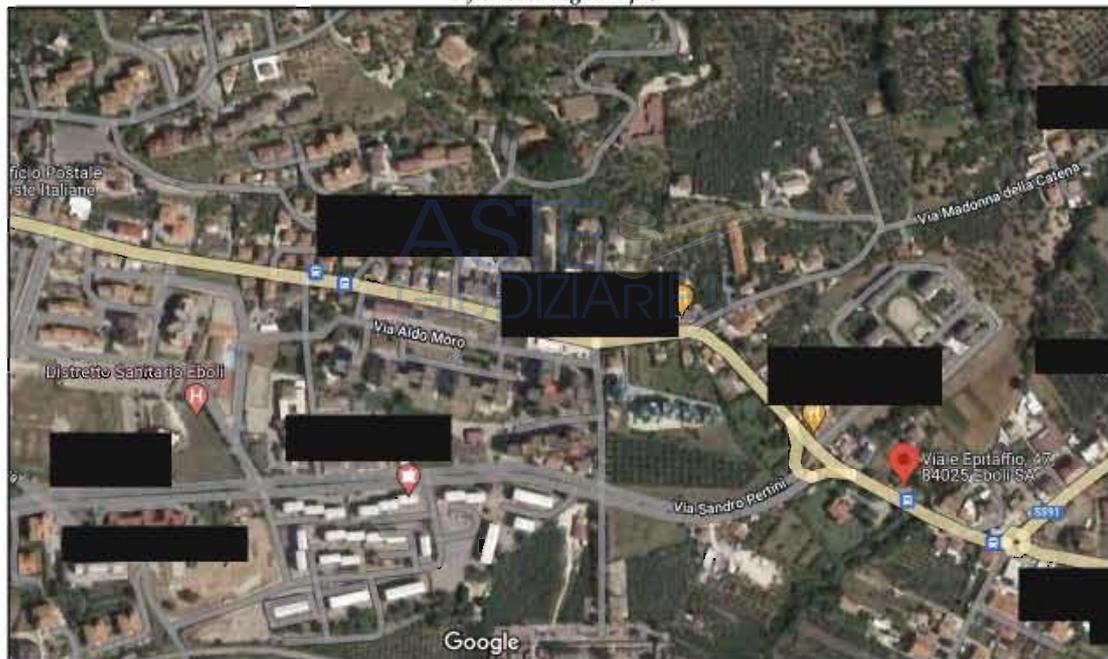
All.10 a) Stralci toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps)



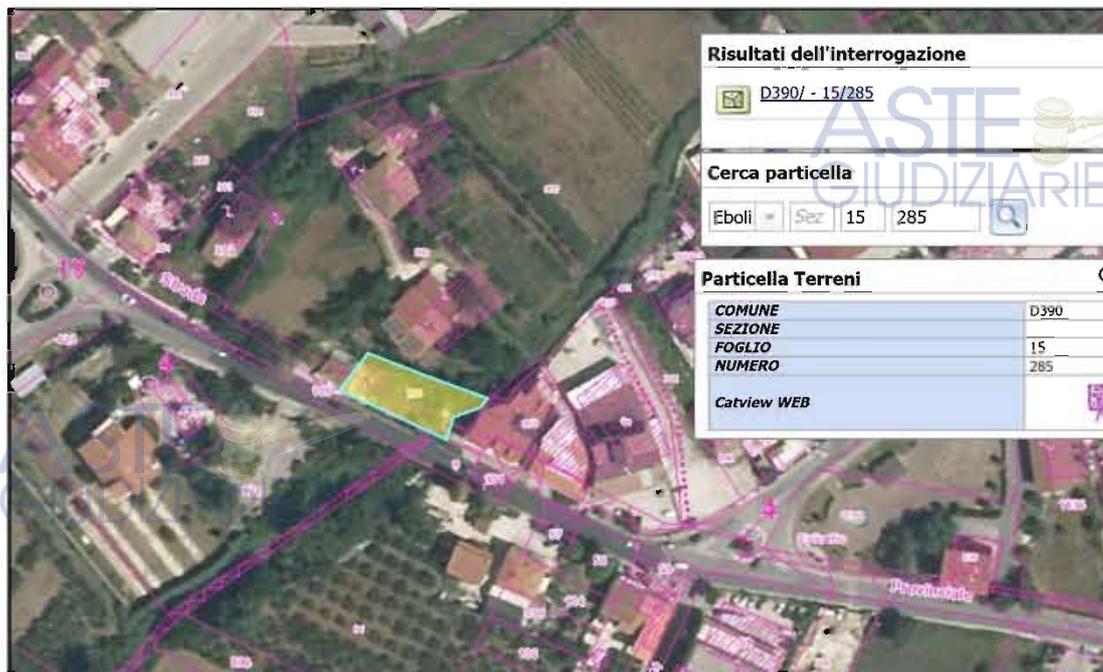
All.10 b) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico. Dall'ortofoto generale si evince come la località Epitaffio non sia molto distante dal centro urbano della città di Eboli. La SS19, peraltro, consente il collegamento con le arterie stradali e ferroviarie principali (fonte: GoogleMaps)



*All.10 c) Straccio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio del Lotto unico: zona periferica, poco distante dai principali servizi.
(fonte: GoogleMaps)*



*All.10 d) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico, ricadente in una zona periferica ma contornato dai principali servizi. Il comparto territoriale è mediamente urbanizzato con un tessuto edilizio in parte di epoca remota e in parte di epoche più recenti.
(fonte: Google Maps)*



All.10 e) Stralcio Geoportale, con indicazione della sagoma pertinenziale Part. 285.
(fonte: Agenzia del Territorio)



All.10 f) Strade provinciali con individuazione SS19 delle Calabrie, dove è ubicato il Lotto esecutato. L'andamento del terreno è pressoché pianeggiante, solo debolmente acclive.
(fonte: Geoportale della Provincia di Salerno)

INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il fabbricato di tipo popolare ricadente nella Part.285 del Fl.15, raggiungibile dal civ.47 di Viale Epitaffio, è di epoca vetusta, con tipologia di costruzione in muratura portante. Si presenta, per la sua maggiore consistenza, in mediocri condizioni di conservazione.



*Vista 3D lato Sud Ovest del complesso immobiliare in cui sono visibili il prospetto principale e il giardino pertinenziale retrostante. Si noti la presenza di una piccola area di sosta in massetto al margine stradale della SS19.
(Fonte Google Maps).*



Vista del prospetto est (a sinistra) di accesso ai depositi e del prospetto nord (a destra) sul margine di confine del fabbricato afferente alla Part.285 oggetto di pignoramento.

ACCESSIBILITA'

A tale fabbricato si accede da Viale dell'Epitaffio al civico 47, per il tramite di corte pertinenziale antistante, spiazzo dal quale monta la scala di collegamento al piano superiore mentre ai depositi seminterrati si accede sul fronte laterale est dell'edificio.



*Vista d'inquadratura dell'accesso al cespite pignorato Part.285 da Viale Epitaffio al civ. 47 .
(Fonte Google Maps).*



Prospettive diverse del pubblico Viale Epitaffio/SS19 a scorrimento veloce da cui è possibile accedere alla Part. 285.



Porta in alluminio, da cui si accede all'abitazione afferente alla Part.285 , transitando precedentemente sulla corte pertinenziale esclusiva. Si noti la scala indicata come esterna in planimetria catastale e attualmente rivestita con pannelli in struttura leggera e vetratura ad infissi.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE PART.285

Piena proprietà di Fabbricato di tipo popolare su tre livelli, con annessi deposito e giardino pertinenziale, ubicato in viale Epitaffio in zona periferica di Eboli (SA). L'immobile si compone di una cucina, soggiorno ed un bagno posti al piano rialzato e di due camere con un servizio igienico al piano primo. Il piano rialzato e primo sono connessi tramite scala esterna . Il deposito è posto al piano seminterrato.

Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa **76 mq**, con annessi depositi di circa **25 mq** e giardino pertinenziale di circa **500 mq**.

L'abitazione che fa parte del fabbricato esecutato, gode di una discreta esposizione e luminosità, si sviluppa su due livelli collegati da scala esterna (all'attualità dotata di chiusura realizzata con vetrate in alluminio) e si compone nel seguente modo:

PIANO TERRA:

- **Ingresso realizzato sul ballatoio della scala esterna,**
- **Ampia Cucina con spazio pranzo ;**
- **Soggiorno, con calpestio sfalsato rispetto alla cucina;**
- **Bagno, indicato come ripostiglio in planimetria catastale, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione;**

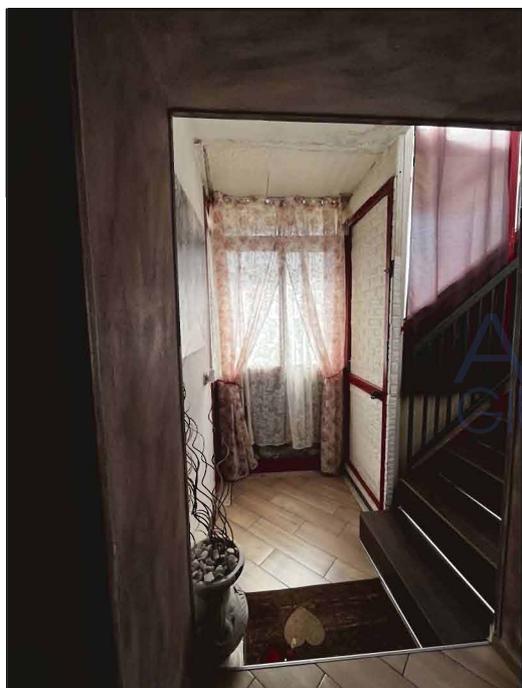
PIANO PRIMO:

- 2 Camere da letto rese indipendenti con disimpegno, anche se rappresentate come passanti in planimetria catastale;
- Bagno con doccia;

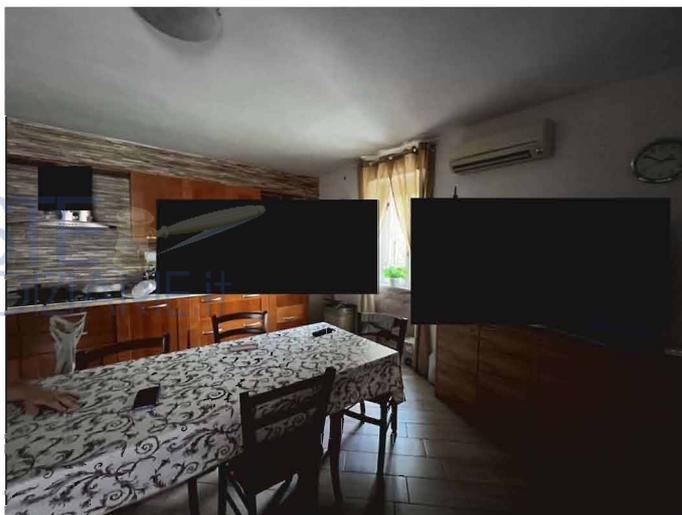
PIANO Seminterrato:

- Deposito principale di circa 19 mq;
- Deposito secondario fuori sagoma di circa 6 mq;

FOTO INTERNI ABITAZIONE - PIANO TERRA



Ingresso, ottenuto dalla chiusura del ballatoio della scala esterna di accesso, con pannellatura leggera e vetratura.

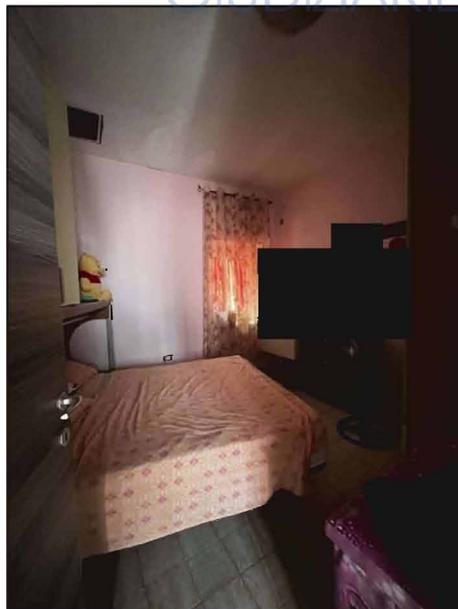


Cucina abitabile, con spazio pranzo.

FOTO INTERNI ABITAZIONE - PIANO PRIMO



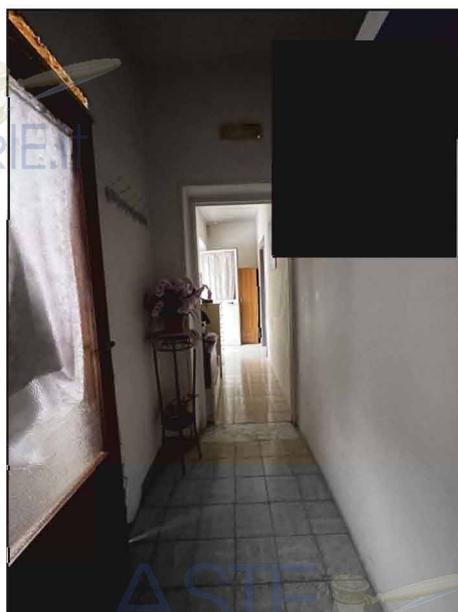
Camera da letto 1, di più ampie dimensioni ad uso matrimoniale.



Camera da letto 2



Bagno principale a servizio della zona notte piano primo ampliato sul ballatoio di primo piano.



Disimpegno che consente l'accesso alle camere e al bagno del piano primo

DESCRIZIONE DEPOSITO e GIARDINO PERTINENZIALI

Al Lotto Unico esecutato, di cui alla presente E.I. 159/2020 sono annessi depositi *pertinenziali*, posti al piano seminterrato e il cui accesso avviene dal prospetto est del fabbricato. I depositi presentano una superficie complessiva pari a circa **25 mq.** È inoltre annesso giardino *pertinenziale* che versa in condizioni di abbandono e presenta una superficie complessiva pari a circa **500 mq.**

Vista della zona di accesso ai depositi, di cui il principale entro la sagoma muraria e il secondario di più piccole



planimetria catastale.

dimensioni e fuori sagoma, entrambi indicati in



Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi del lotto unico di cui si rappresenta l'evoluzione catastale e dei relativi passaggi di proprietà a partire dall'originario frutteto sempre Part. 285, passando per l'Ente Urbano e fino alla costituzione della Part. 285 Fl.15 in NCEU in categoria A/4→

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
15	285	-	A/4	2	5	95 m ²	94 m ²	284,05 €

CRONISTORIA DATI CATASTALE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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

PERIODO	INTESTATARI
dal 12/04/2007	OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
Dal 28/08/1997 e fino al 12/04/2007	OMISSIS piena proprietà per 1/1
Fino al 28/08/1997	OMISSIS- Ved. [REDACTED] piena proprietà per 1/1

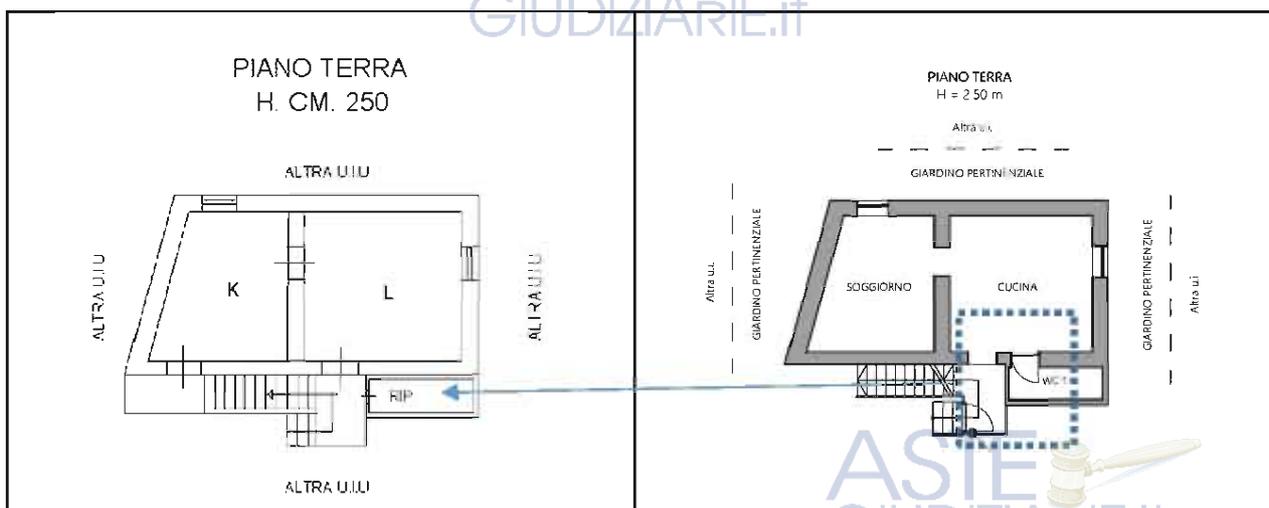
DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (12/04/2007)

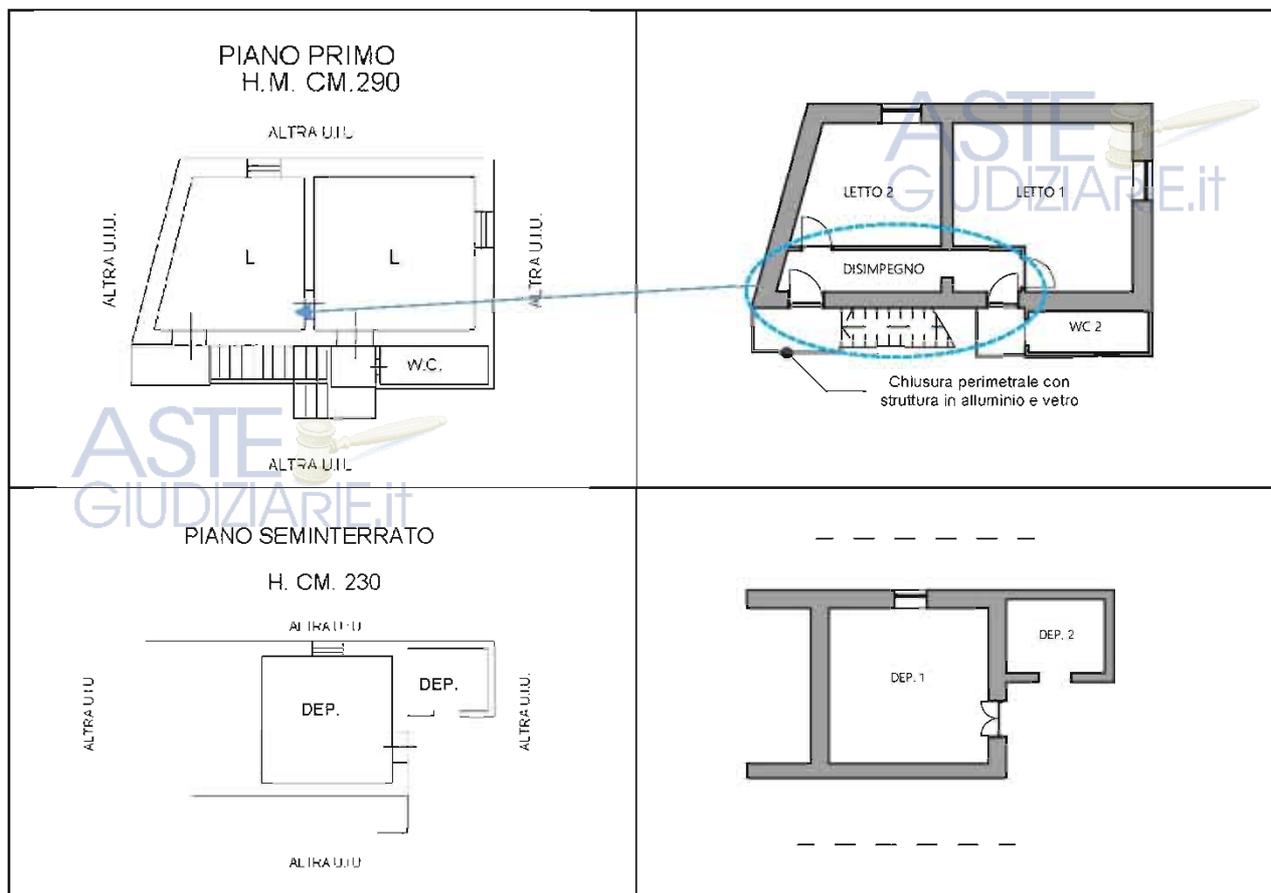
Casa di abitazione composta da un vano al piano seminterrato, due vani al piano terra e due vani con il wc al piano primo a cui si accede tramite scaletta esterna, il tutto con annessa corte circostante il fabbricato di circa mq. cinquecento. Confinante nell'insieme con via SS19, con vallone, con beni di [REDACTED], con beni [REDACTED] per due lati, salvo altri. Censito in NCEU Eboli al Fl.15 Part.285 contrada Epitaffio n. 47 Cat. A/4, classe 2, vani 5 p.S1 - T - 1.

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (27/11/2018)

Comune Eboli (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 15 - p.lla 285 - cat A/4
- per la quota di 1/1 della piena proprietà al Sig. Omissis;

Si riporta di seguito un quadro di confronto tra la planimetria catastale e lo stato effettivo dei Luoghi al fine di comprendere i principali motivi di discrasia/ difformità:





Sovrapposizione di planimetria catastale e planimetria di rilievo dello stato dei luoghi afferenti al lotto Unico, con indicazione delle difformità riscontrate.

Da un **confronto tra la planimetria catastale e la planimetria digitalizzata dello stato dei Luoghi** si evincono i seguenti elementi di riflessione sulle difformità:

- **La planimetria catastale Part. 285 del Fl.15** presentata in data 02/04/2007 risulta difforme dallo stato effettivo dei luoghi per variazioni nella distribuzione degli spazi interni sui livelli terra e piano primo, con altresì modifiche dimensionali delle bucaure esterne. Inoltre è presente un aumento di volumetria conseguente alla chiusura con vetrata del vano scala esterno e del ballatoio di collegamento posto tra la camera e il bagno al piano primo (aspetto questo su cui è stata, peraltro, presentata istanza di realizzazione a cui non è stato dato seguito) . Dalla planimetria stessa si evince la natura muraria differente del piccolo deposito esterno , rispetto al deposito principale incamerato nella sagoma del fabbricato.

Segue Quesito 5 sui Titoli di Proprietà:→

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."

Risposta al QUESITO 5

Il lotto unico, costituito da **Fabbricato di tipo popolare su tre livelli, con annessi deposito e giardino pertinenziale in Eboli (SA)**, è pervenuto per il diritto di proprietà al debitore Omissis nato il [redacted] ad [redacted] (CF. [redacted]), **coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni**, in virtù del seguente titolo di proprietà:

- **Titolo di proprietà principale : Atto di compravendita del 12/04/2007** [redacted] per notaio [redacted], registrato a Salerno il [redacted] al [redacted], e trascritto a Salerno il [redacted] ai n.ri [redacted], inerente la vendita dell'immobile pignorato al Sig. Omissis per la quota di 1/1 dal **Sig. Omissis**, nato a [redacted] il [redacted].

Relativamente alla **provenienza ultraventennale** di specifica quanto segue:

Al Sig. Omissis, il cespite era pervenuto con **Atto a rogito del Notaio** [redacted] **in data** [redacted] e trascritto a Salerno in data [redacted] ai nn. [redacted] da Omissis, nata a [redacted] il [redacted].

Ad essa Sig.ra Omissis il bene, relativamente al suolo su cui sorge il fabbricato, era pervenuto con **Atto per Notar** [redacted] **del** [redacted] **trascritto a Salerno il** [redacted] ai nn. [redacted].

Dall'analisi delle Provenienze può prendersi atto della continuità ultraventennale delle trascrizioni.

Il sottoscritto CTU ha reperito l'Atto di Compravendita del più recente 2007, onde appurare nella vendita fosse compresa la corte circostante di circa 500 mq quale annessione pertinenziale dell'Abitazione Part. 285, per ulteriori dettagli e confronti con la certificazione notarile si rimanda alla consultazione degli Allegati 3;

QUESITO 6

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

Risposta al QUESITO 6

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 159/2020 **aggredisce l'interessa del cespite Lotto Unico per il diritto di proprietà dell'intero**. Fu il solo Omissis ad acquistare il cespite in **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**, come recepito sia in visure catastali, sia nel titolo di Proprietà principale del 2007, e sia peraltro specificato nell'Estratto di Matrimonio (cfr. All.ti 3-4-5).

Poiché il cespite è stato ipotecato e pignorato per l'intero non si pongono esigenze divisionali, nemmeno legate al regime patrimoniale.

QUESITO 7

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

Risposta al QUESITO 7

Come riscontrato in data accesso dal sottoscritto CTU del 09/09/2022, **L'immobile è fruito dal debitore Sig. Omissis, unitamente al nucleo familiare** che comprende anche **██████████** e il **cespite Lotto Unico risulta libero da contratti di locazione verso Terzi** (immobile da ritenersi libero ai fini della presente EI 159/2020).

Sull'immobile pignorato **non insistono diritti, pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.**

QUESITO 8



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.



Risposta al QUESITO 8

STIMA CANONE LOCATIVO APPARTAMENTO

Consultando i dati medi dell'*Osservatorio*, i dati medi del *Borsino Immobiliare*, e i dati medi del *Listino*, eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE per l'ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE PART.285**:→

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Periferica/V.FONTANELLE-C.DA COSTA S.GIOVANNI-VIA S.VITO MARTIRE/SP30-V.D.L.STURZO,V.DELL'ATLETICA-V.CUPE SUPERIORI-V.LE EPITAFFIO,SS19,SS91

Codice di zona: D1

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	900	1350	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,4	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	550	770	L	2,4	3,4	L
Box	NORMALE	690	910	L	2,7	4	L



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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

Eboli (SA)

Viale Epitaffio, 84025 Eboli Sa, Italia

ZONA V.FONTANELLE C.DA COSTA S.GIOVANNI VIA S.VITO MARTIRE SP30 V.D.L.STURZO, V.DELL ATLETICA V.CUPE SUPERIORI V.LE EPITAFFIO, SS19, SS91

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona Passa a Borsino PRO



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **2,06**

Valore medio

Euro **2,58**

Valore massimo

Euro **3,10**

Valuta subito questo
Immobile

Quotazioni MetroQuadro

[Indietro](#)



Eboli - Suburbana - TERRITORIO COMPRESO TRA LE VIE: GIOVANNI XXIII-FONTANELLE-S.GIOVANNI- FERROVIA N BRINDISI- TRATTO SUD S.S.19 , EBOLI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	900	3,6
2022	Abitazioni tipo economico	700	3,5
2022	Abitazioni Signorili	1250	4
2022	Ville e Villini	1250	4,5
2022	Box	800	4,5
2022	Magazzini Depositi	500	4
2022	Negozi	850	6
2022	Uffici	850	4
2022	Laboratori	500	4
2022	Capannoni industriali	700	7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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

$$\text{V.u. medio locazione APPARTAMENTO} = \frac{\frac{2,4+3,4}{2} + 2,58 + 3,5}{3} \approx 3,00 \text{ €/mq/mese}$$

Moltiplicando dunque per le consistenze metriche superficiali utili abitative dell'Appartamento ed arrotondando per eccesso onde contemperare le pertinenze di deposito e terreno si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:**

- ❖ **Canone locativo LOTTO UNICO** = 3,00 €/mq x mese x 76,51 mq. di sup utile APP.
≈ 230,00 €/mese ≈ **250,00 €/mese in cifra tonda**, per eccesso contemperando le pertinenze.

Si ribadisce nuovamente che il cespite risulta privo di contratto di locazione in quanto ne usufruisce il debitore unitamente al suo nucleo familiare.

L'importo sopra stimato può assorgere a valenza di eventuale indennità di Occupazione qualora se ne ravvisassero gli estremi, in itinere di procedura

ASTE GIUDIZIARIE.it QUESITO 9

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.

Risposta al QUESITO 9

Dall'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal *Comune di* [redacted] in data **06/07/2022** risulta che il debitore **Sig. OMISSIS** e la **Sig. Omissis** hanno contratto matrimonio in data [redacted] (antecedente all'acquisto del cespite pignorato) scegliendo il **regime patrimoniale della separazione dei beni**.

Per completezza, si riepilogano di seguito gli estremi dell'estratto di matrimonio:



- All.ti 4b) Estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio datato 06/07/2022, dal registro degli atti del comune di [redacted] dal quale risulta che il Sig. Omissis (Debitore Esecutato) ha contratto matrimonio in data [redacted] con la Sig.ra Omissis scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni (stato civile coniugato).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il regime patrimoniale è stato recepito in visure e viene peraltro menzionato nel Titolo di proprietà principale. La separazione dei beni non dà luogo a problematiche divisionali come già precisato al Quesito 6 precedente.

ASTE GIUDIZIARIE.it

QUESITO 10

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)."

ASTE GIUDIZIARIE.it

Risposta al QUESITO 10

Con riferimento agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si rappresenta :

- Sul compendio esecutato non sono presenti altri vincoli o oneri a carico dell'acquirente, inoltre, l'unità immobiliare risulta di fatto indipendente e pertanto non insiste organismo condominiale;

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana



QUESITO 11

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."



Risposta al QUESITO 11

Con riferimento ai vincoli non opponibili all'acquirente, si rappresenta:

Sul compendio esecutato **insiste** la seguente **formalità pregiudizievole** all'origine del titolo esecutivo (Ipoteca volontaria), motivo di Pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura EI 159/2020. Si riportano di seguito gli estremi delle formalità pregiudizievoli in favore di soggetto riconducibile a Creditore Procedente, e senza comparsa di Creditori terzi:

- **Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di mutuo) iscritta il [REDACTED] ai num.ri [REDACTED], a favore di **Omissis** (Creditore Ipotecario, poi fusosi nel Omissis cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS.), e contro **OMISSIS(Debitore)** sul cespite pignorato di cui al Lotto Unico Fl.15 Part. 285. Ipoteca iscritta per 130.000,00 Euro oltre interessi.

Sul compendio esecutato **insiste** la seguente **trascrizione di Atto di pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 159/2020** i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** trascritto il [REDACTED] ai num.ri [REDACTED], a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente cessionario dei crediti da Omissis incorporante per fusione il creditore ipotecario Omissis), e contro **OMISSIS(Debitore)**;

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



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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti il cespite pignorato nella presente *Procedura Esecutiva E.I. 159/2020*, sono pari a (1 pignoramento, 1 ipoteca) →

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

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

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

Importo esiguo, rientrante nell'oscillazione di stima.

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

QUESITO 12

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."

Risposta al QUESITO 12

Dal confronto tra le visure catastali e le visure ipotecarie di seguito tutte elencate (cfr. All.ti 5 e 6)

ALLEGATI 5 DATI CATASTALI

- **All.5a) Visura per Soggetto Debitore del 08/09/2022** (Sig. Omissis): Terreni e Fabbricati siti in tutta la Provincia di Salerno;
- **All.5b) Visura storica per immobile Lotto Unico del 08/09/2022** (Fabbricato) NCEU Eboli (SA) Foglio 15, Part. 285;
- **All.5c) Visura storica per immobile (ENTE URBANO) Lotto Unico del 04/10/2022** (Terreni) NCT Eboli (SA) Foglio 15, Part. 285;
- **All.5d) Visura storica per immobile del 04/10/2022** (Fabbricato) NCEU Eboli (SA) Foglio 15, Part. 285 Sub.1 ;
- **All.5e) Mappa catastale Wegis** EBOLI FOGLIO 15 (scala 1:2000 Formato A4), con indicazione *Part.IIa 285*;
- **All.5f) Planimetria Catastale** NCEU Eboli (SA) Foglio 15, Part. 285 in scala 1:200 ;
- **All.5g) Elenco Immobili** NCEU Eboli (SA) Foglio 15, Part. 285;

ALLEGATI 6 VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **6a) Elenco formalità per immobile Lotto Unico del 04/10/2022** (Fabbricato) NCEU Eboli (SA) Foglio 15, Part. 285;
- **6b) Elenco formalità per soggetto debitore Sig. Omissis del 04/10/2022**;
- **6c) Titolo esecutivo : Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di mutuo) iscritta il [REDACTED] ai num.ri [REDACTED], a favore di Omissis (Creditore Ipotecario, poi fusi nel Omissis cedente il credito all'attuale procedente

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

OMISSIS.), e contro *OMISSIS (Debitore)* sul cespite pignorato di cui al Lotto Unico Fl.15 Part. 285. Ipoteca iscritta per 130.000,00 Euro oltre interessi e spese;

- **6d) Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** trascritto il [REDACTED] ai num.ri [REDACTED], a favore di *OMISSIS. (Creditore Procedente cessionario dei crediti da Omissis incorporante per fusione il creditore ipotecario Omissis)*, e contro *OMISSIS (Debitore)*. Pignoramento trascritto per 154.460,87 Euro oltre interessi e spese;

Da tale confronto ipocatastale non si evincono discrasie se non quelle già anticipate ai Quesiti iniziali sulle mancate volturazioni dell'Ente Urbano, sull'asterisco dell'identificativo Part. 285 in Mappa Wegis e sulla mancata esplicitazione nel pignoramento dell'ente urbano Part. 285 in NCT, corte tuttavia dal carattere eminentemente pertinenziale, come peraltro specificato nel Titolo di proprietà principale del 2007 sulla quale si intende normalmente esteso il pignoramento, circostanza questa precisata nella sezione D della nota di trascrizione. Tutti questi aspetti pertanto non sono ostativi e non possono inficiare la prosecuzione della presente EI 159/2020.

QUESITO 13

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

Risposta al QUESITO 13

Con riferimento agli *aspetti edilizi*, si relazione quanto segue:

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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



premesso che dalla tipologia costruttiva si evince come il nucleo originario del fabbricato risalga verosimilmente ad epoche antecedenti il 01/09/1967 e pertanto non suscettibile di alcun titolo edilizio ab-origine, trattandosi di fabbricato rurale in zona a vocazione prettamente agricola ed assimilabile a zone della tipologia E, negli strumenti urbanistici o comunque a zone esterne al centro cittadino.

Peraltro lo stesso Atto per notar ██████████ del 2007 (cfr.All.3b) riferisce testualmente essere la costruzione originaria risalente a periodo antecedente la data del 01/09/1967.

Dall'accesso effettuato dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Eboli in data 13/10/2022 in seguito a richiesta di accesso agli Atti protocollata al n. 41452 del 13/09/2022 (cfr. All. 7c), emerge quanto segue:

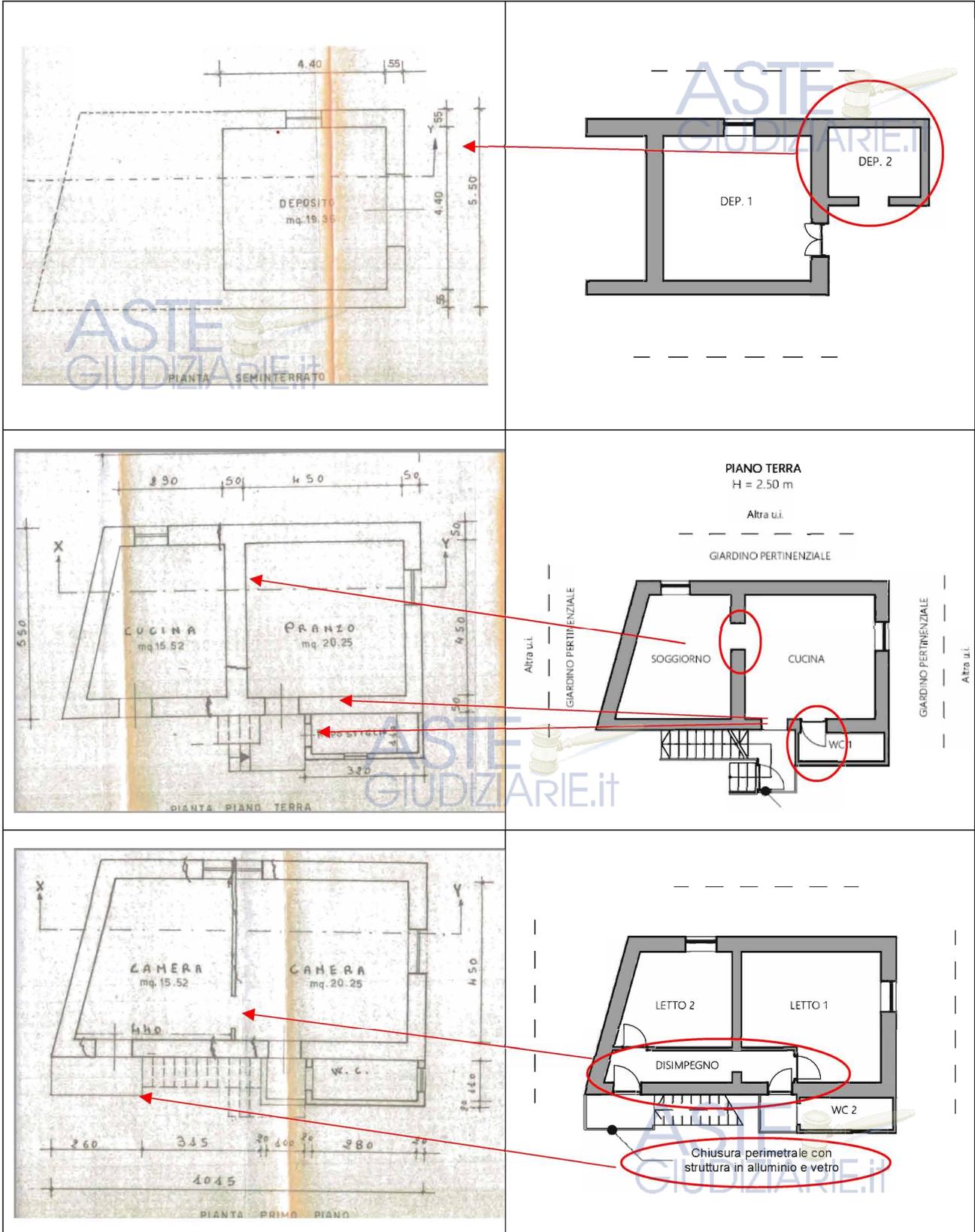
Per i nominativi riportati in richiesta ed in riferimento all'immobile pignorato la ricerca ha prodotto i seguenti esiti →

- Autorizzazione per lavori di riparazione N. 018 del 04/10/1982 rilasciata dal Comune di Eboli in seguito a presentazione progetto a nome di Omissis (precedente proprietaria dante causa dell'attuale debitore esecutato) di ristrutturazione ai sensi della legge 219/81, progetto a cui non fu dato seguito (cfr. All.7a).
- Istanza per la realizzazione di veranda in alluminio anodizzato per la copertura del corpo scala esterno, presentata con Prot. 51574 del 02/12/1988, a cui non è stato dato sinora nessun formale riscontro, pur avendo rilasciato la Commissione Edilizia parere favorevole (cfr. All.7b).

Dal confronto tra i grafici contenuti nella "Tavola dello stato di fatto" allegati alla domanda di ristrutturazione ai sensi della legge 219/81 presentata in data 31/03/1982 al N. 7747 (cfr. All.7a) con lo stato effettivo attuale dei luoghi si rileva quanto segue:

Le tavole assentite a sinistra, nelle immagini seguenti, indicano:

- *l'assenza nei grafici assentiti del piccolo deposito fuori sagoma in muratura portante della maggior consistenza del fabbricato, deposito rappresentato in planimetria catastale;*
- *varchi interni ed esterni diversamente praticati rispetto ai grafici assentiti;*
- *presenza di veranda non rappresentata nei grafici assentiti;*



Da un confronto comparato si evincono dunque sinteticamente, per riepilogare, i seguenti **elementi di difformità**:

- **variazioni nella distribuzione degli spazi interni sui livelli terra e piano primo;**
- **modifiche dimensionali delle bucaure esterne;**
- **aumento di volumetria** conseguente alla chiusura con vetrata del vano scala esterno e del ballatoio di collegamento posto tra la camera e il bagno al piano primo aspetto questo su cui è stata, peraltro, istruita Istanza per la realizzazione della stessa senza ottenere riscontro;
- **realizzazione** in epoca più recente del piccolo **deposito esterno**, rappresentato in planimetria catastale ma non desumibile dai grafici reperibili presso l'archivio UTC del Comune di Eboli;
- **altezza interna variabile in un intervallo di 2.30 m e 3 mt**, non completamente in linea con i requisiti di Agibilità.

Ciò premesso, dopo aver verificato le possibilità di rendere urbanisticamente conforme tale unità immobiliare, quandanche il Comune non abbia emesso nessun formale provvedimento di ripristino, il sottoscritto CTU ravvede la possibilità per il potenziale Acquirente di porre in essere, secondo la Sua Facoltà, le seguenti opere e/o la presentazione dei relativi titoli edilizi:

- **eliminazione dell'attuale veranda in alluminio e ripristino a ballatoio dell'attuale accesso al servizio igienico posto al piano primo;**
- **eliminazione del deposito esterno;**
- **regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni ;**

In ogni modo, per l'**eliminazione dell'attuale veranda e del deposito esterno**, il sottoscritto CTU, fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (*UTC di Eboli*), ha prudenzialmente contemperato, a fini estimativi, **oneri** per **circa 5.000,00 Euro**, che saranno detratti dal valore di mercato nella formazione del prezzo a base di vendita del cespite pignorato.

I costi relativi all'eventuale iter di regolarizzazione urbanistica (da sottoporre comunque al parere degli Enti preposti) delle difformità sopraelencate con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (SCA, SCIA e/o CILA in Sanatoria)** **quantificati**, a fini **puramente estimativi, in circa 3000,00 Euro**. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

Si rappresenta, inoltre, che nelle date di accesso agli atti **non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di agibilità, e che l'ottenimento di tale requisito contrasta con le altezze piuttosto ridotte di taluni ambienti e potrebbe comportare ulteriori interventi edilizi e/o il riallineamento delle destinazioni d'uso compatibili con le altezze minori e compatibili con le altezze maggiore**, come riscontrare sui Luoghi,



Per ulteriori dettagli si rimanda in ogni caso alla consultazione degli Allegati 7;

QUESITO 14



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

Risposta al QUESITO 14

Preso atto dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, nonché valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti al Lotto Unico oggetto di pignoramento, e altresì considerati gli aspetti di difformità sotto il profilo edilizio e catastale, **la stima del Lotto Unico**, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori minimi OMI, dei Valori minimi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*. Sono stati adottati i valori minimi, per tenere conto, sia dello stato di conservazione e manutenzione meritevole di interventi di ripresa, sia agli aspetti di difformità ed al mancato rispetto dei requisiti di altezza minima in rapporto alle prescrizioni dell'agibilità dell'immobile ad uso abitativo.

Il **valore unitario** è stato in seguito moltiplicato per la **consistenza superficiale effettivamente rilevata**, e detraendo opportuni oneri legati a fattori di minusvalenza (ovvero connessi in particolare alle residue regolarizzazioni sotto i profili catastale ed edilizio effettuabili direttamente dall'Acquirente finale a sua discrezione e nei termini legislativi concessi all'Acquirente stesso, e come già detto alla necessità di interventi di manutenzione), il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico).



Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

Adottando, dunque, i valori minimi per le *Abitazioni di tipo economico* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località Epitaffio periferica ed extraurbana del Comune di Eboli (SA) ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO:

Valori OMI



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: EBOLI
Fascia/zona: Periferica/V.FONTANELLE-C.DA COSTA S.GIOVANNI-VIA S.VITO MARTIRE/SP30-V.D.L.STURZO.V.DELL'ATLETICA-V.CUPE SUPERIORI-V.LE EPITAFFIO.SS19.SS91
Codice di zona: D1
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	900	1350	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1250	L	2,4	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	550	770	L	2,4	3,4	L
Box	NORMALE	690	910	L	2,7	4	L

Unitario su base omi App.= 840 €/mq di sup. equivalente

Borsino Immobiliare

Eboli (SA)
Viale Epitaffio, 84025 Eboli Sa, Italia

ZONA V.FONTANELLE C.DA COSTA S.GIOVANNI VIA S.VITO MARTIRE SP30 V.D.L.STURZO, V.DELL'ATLETICA V.CUPE SUPERIORI V.LE EPITAFFIO, SS19, SS91

Posizione Zona: Semiperiferia | Tipologie prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 779	Valore medio Euro 907	Valore massimo Euro 1.035
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Valuta subito questo immobile

Unitario su base Borsino Immobiliare = 779 €/mq di sup. equivalente

▪ **Quotazioni Metroquadro**

▪ **Unitario su base Metro Quadro App = 700 €/mq di sup. equivalente**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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

Valore Unitario medio Abitazioni di tipo economico

- **Vunitario medio App.** = $\frac{840+779+700}{3} \approx 773 \text{ €/mq}$ di sup. equivalente

Calcolo delle superfici omogenizzate

Per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti , comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

QUADRO CALCOLO CONSISTENZE				
OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	Ambiente Soggiorno con Altezza 3 mt	1.00	21,90 m ²	21,90 m ²
	Ambienti del piano Terra e piano Primo di fatto usato ad alloggio	0.80	84,40 m ²	67,52
	Depositi Piano Terra e seminterrato	0,25	35,50 m ²	8,87 m ²
	Corte pertinenziale esterna	0,05	500 m ²	25,00 m ²
TOTALE sup. equivalente Appartamento				<u>123,30 m²</u>

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI

➤ **Abitazione di tipo economico** = $123,30 \text{ mq} \times 773 \text{ €/mq} = 95.303,17 \text{ euro} \approx 95.000,00 \text{ €}$
in cifra tonda ;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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

- ✓ *Oneri di ripristino volti alla regolarizzazione urbanistica (eventuale rimozione veranda e deposito) = -5.000,00€;*
- ✓ *Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (eventuale iter di DOCFA catastale) ≈ -1000,00€;*
- ✓ *Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale iter di Cila in Sanatoria) ≈ - 3000,00*
- ✓ *Ulteriori abbattimento legato a infiltrazioni e necessita di recuperare le rifiniture esterne del fabbricato ≈ -5000,00 (corrispondente a circa il 5% del valore al netto delle prime detrazioni legate ad aspetti di residua regolarizzazione catastale ed edilizia)*

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 81.000,00€ in cifra tonda

QUESITO 15

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."

Risposta al QUESITO 15

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. *in data accesso 09/09/2022*, risulta che sia nell'unità abitativa che nei depositi, sono presenti beni mobili, suppellettili e materiali d'arredo di proprietà del debitore Sig. Omissis. Il valore orientativo dei beni di arredo potrebbe aggirarsi attorno ai 8.000,00 €, con spese di trasloco stimabili in circa 2.000,00 €, poiché il nucleo familiare è presumibilmente interessato al mantenimento delle suppellettili, fermo restando ogni facoltà dell'Ill.ma G.E., la sottoscritta CTU non ritiene di detrarre i costi di trasloco dal prezzo a base vendita.

QUESITO 16

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

Risposta al QUESITO 16

SOMMARIA DESCRIZIONE

LOTTO UNICO (E.I. 159/2020): Piena proprietà di Fabbricato di tipo popolare su tre livelli, con annessi deposito e giardino pertinenziale, ubicato in Viale Epitaffio in zona periferica di Eboli (SA). L'immobile si compone di una cucina, un soggiorno ed un bagno posti al piano rialzato e di due camere con un servizio igienico al piano primo. Il deposito è posto al piano seminterrato. Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa **76 mq**, con annessi depositi di circa **25 mq** e giardino pertinenziale di circa **500 mq**.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Abitazione di tipo popolare**: N.C.E.U. Eboli (SA) **Foglio 15, Part.lla 285**, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 m², superficie catastale escluse aree scoperte 94 m², rendita catastale euro 284,05;



CONFINI LOTTO UNICO

Dalla **mappa catastale** nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che **il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 159/2020 costituito da abitazione con pertinenze Part. 285**, nel suo complesso è delimitato e confina:

- ✓ A Nord- Est e Nord – Ovest tramite recinzioni con **Part. 937 Fl.15** non eseguita.
- ✓ a Sud-Ovest, tramite piazzale di sosta e parcheggio con la **strada Provinciale SS19 delle Calabrie**
- ✓ a Sud – Est tramite recinzioni con **Part. 255 Fl.15** non eseguita.

I confini risultano agevolmente individuabili e distinguibili sulla base dei riscontri mappali e sui Luoghi.

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

Il lotto unico, costituito da **Fabbricato di tipo popolare su tre livelli, con annessi deposito e giardino pertinenziale in Eboli (SA)**, è pervenuto per il diritto di proprietà al debitore Omissis nato il [redacted] ad [redacted], **coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni**, in virtù del seguente titolo di proprietà: **Titolo di proprietà principale : Atto di compravendita** del [redacted] [redacted] per notaio Dott.ssa [redacted], registrato a Salerno il [redacted] al n. [redacted], e trascritto a Salerno il [redacted] ai n.ri [redacted], inerente la vendita dell'immobile pignorato al Sig. Omissis per la quota di 1/1 dal **Sig. Omissis**, nato a [redacted] il [redacted].

EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETÀ, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI

Dall'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal *Comune di* [redacted] in data **06/07/2022** risulta che il debitore **Sig. OMISSIS** e la **Sig. Omissis** hanno **contratto matrimonio in data** [redacted] (antecedente all'acquisto del cespite pignorato) scegliendo il **regime patrimoniale della separazione dei beni**.

Sul compendio esecutato **insiste** la seguente **formalità pregiudizievole** all'origine del titolo esecutivo **Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da *Concessione a garanzia di mutuo*) iscritta il [redacted] ai num.ri [redacted], a favore di **Omissis** (Creditore Ipotecario, poi fusi nel *Omissis cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS.*), e contro **OMISSIS** (Debitore) sul cespite pignorato di cui al Lotto Unico Fl.15 Part. 285.

Sul compendio esecutato **insiste** la seguente **trascrizione di Atto di pignoramento** del [redacted] ai num.ri [redacted], a favore di **OMISSIS**. (*Creditore Procedente cessionario dei crediti da Omissis incorporante per fusione il creditore ipotecario Omissis*), e contro **OMISSIS**(Debitore);

STATO DI OCCUPAZIONE



Relativamente allo **stato di possesso**, Come riscontrato in data accesso dal sottoscritto CTU del 09/09/2022 **l'immobile è fruito dal debitore Sig. Omissis, unitamente al nucleo familiare e il cespite Lotto Unico risulta libero da contratti di locazione verso Terzi** (immobile da ritenersi libero ai fini della presente EI 159/2020).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE E ABITABILITÀ

Con riferimento agli *aspetti edilizi*, si relazione quanto segue:

premesso che dalla tipologia costruttiva si evince come il nucleo originario del fabbricato risalga verosimilmente ad epoche antecedenti il 01/09/1967, dall'accesso effettuato dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Eboli emergono i seguenti esiti:

- **Autorizzazione per lavori di riparazione N. 018 del 04/10/1982 rilasciata dal Comune di Eboli** in seguito a presentazione progetto a nome di [REDACTED] (precedente proprietaria dante causa dell'attuale debitore esecutato) di **ristrutturazione ai sensi della legge 219/81**, progetto a cui non fu dato seguito (*cf. All. 7a*).
- **Istanza per la realizzazione di veranda in alluminio anodizzato per la copertura del corpo scala esterno**, presentata con **Prot. 51574 del 02/12/1988**, a cui non è stato dato sinora nessun formale riscontro, pur avendo rilasciato la Commissione Edilizia parere favorevole (*cf. All. 7b*).

Dal confronto tra i grafici contenuti nella "Tavola dello stato di fatto" allegati alla **domanda di ristrutturazione ai sensi della legge 219/81 presentata in data 31/03/1982 al N. 7747** (*cf. All. 7a*) con lo stato effettivo attuale dei luoghi si rileva quanto segue:

- *l'assenza nei grafici assentiti del piccolo deposito fuori sagoma in muratura portante della maggior consistenza del fabbricato, deposito rappresentato in planimetria catastale;*
- *varchi interni ed esterni diversamente praticati rispetto ai grafici assentiti;*
- *presenza di veranda non rappresentata nei grafici assentiti;*

Si rappresenta, inoltre, che nelle date di accesso agli atti non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di Agibilità, e che l'ottenimento di tale requisito contrasta con le altezze piuttosto ridotte di taluni ambienti e potrebbe comportare ulteriori interventi edilizi e/o il riallineamento delle destinazioni d'uso compatibili con le altezze minori e compatibili con le altezze maggiori, come riscontrare sui Luoghi.

Resta inteso che sarebbe opportuno, nelle operazioni di Delega alla Vendita Giudiziaria evidenziare e pubblicizzare anche verso i potenziali Acquirenti, tutti i fattori minusvalenti sopra descritti, ivi compresi quelli connessi agli aspetti della distribuzione interna, della veranda e di ogni vizio occulto onde renderli edotti anche di tali aspetti.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA

Valore a base d'asta LOTTO UNICO: 81.000,00 €
(diconsi: Euro Ottantunomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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

QUESITO 17

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."

Risposta al QUESITO 17

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico, coadiuvata dal collaboratore Ing. Sabatino Natascia, *in data 09/09/2022*.

L'**inquadramento del Lotto unico** eseguito è stato eseguito:

sia **esternamente**:

- **accessibilità e caratteristiche delle pertinenze;**
- **localizzazione degli accessi esclusivi;**
- **individuazione del fabbricato di tipo popolare con annesso giardino;**

che **internamente**:

- **individuazione dei vani e degli ambienti che compongono il Lotto Unico.**

La presente **relazione grafico-fotografica** di **19 pagine** complessive, intestazione compresa, è stata redatta utilizzando **24 foto** sul totale delle Foto di rilievo e del completo rilievo effettuato nella suddetta data (*cf. verbale di sopralluogo del 09/09/2022 in Allegato 8*).

QUESITI 18-19

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

19. "Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni



e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Risposta ai QUESITI 18-19



Nel corso delle operazioni peritali, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, in quanto l'Esperto è riuscito a concertare bonariamente gli l'accesso del 09/09/2022 presso il cespite esecutato.

Si fa presente che per tale Esecuzione Immobiliare non è stato sinora nominato Custode Giudiziario/ Delegato alla vendita, ma il sottoscritto CTU resterà a disposizione per qualsiasi supporto anche successivo all'*udienza del 20/12/2022*.

Pur essendo l'immobile generale di conservazione e di manutenzione piuttosto mediocre, alla data del 09/09/2022 non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto statico.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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

CONGEDO C.T.U.



Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza



Il CTU

Ing. Tiziana Vastola

Segue in appendice Elenco Allegati→



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

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



ELENCO ALLEGATI

- Allegati 1.- Decreto di Nomina e Accettazione e Giuramento dell'esperto Stimatore;
 - Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 159/2020;
 - Allegati 3.- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile;
 - Allegato 4.- Certificato di residenza ed estratto di matrimonio;
 - Allegati 5.- Dati Catastali Lotto Unico;
 - Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 159/2020;
 - Allegati 7.- Titoli Edilizi;
 - Allegato 8.- Verbale Accesso;
 - Allegati 9.- Valori Borsino, OMI e Listino Quotazioni Metro Quadro (DATI ESTIMATIVI Lotto Unico);
 - Allegati 10.- Rilievi metrici e grafici di inquadramento;
- Presenti Risposte ai Quesiti del mandato C.T.U.;
- N° 1 Relazione grafico-fotografica del Lotto Unico
- N° 1 Riepilogo o descrizione finale

