

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 34/2018



GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA MARIA ELENA DEL FORNO



PARTI

Creditore: Curatela del Fallimento

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto



Piazza Giuseppe Mazzini N. 9

Tel. 347 3729035 - 089232011

PEC: vincenzo.benvenuto@ordingsa.it



In adempimento dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio/Esperto, autorizzato dal Giudice delegato, Dott.ssa Maria Elena Del Forno, in data 14/03/2018 rat. Il 20/03/2018 (Allegato 1 – Nomina) nella procedura esecutiva N° 34-2018 del Tribunale di Salerno – Terza sezione civile, promossa nei confronti di il sottoscritto **Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto**, con domicilio professionale in Salerno alla Piazza Mazzini N. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno ed iscritto nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

SOMMARIO

<u>Premesse</u>	<u>4</u>
<u>Operazioni Peritali</u>	<u>7</u>
<u><i>Beni facenti parte dell'esecuzione immobiliare</i></u>	<u>9</u>
<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	<u>11</u>
<u><i>Quesito 1)</i></u>	<u>11</u>
<u><i>Quesito 2)</i></u>	<u>11</u>
<u><i>Quesito 3)</i></u>	<u>11</u>
<u><i>Quesito 4)</i></u>	<u>13</u>
<u><i>Quesito 5)</i></u>	<u>16</u>
<u><i>Quesito 6)</i></u>	<u>18</u>
<u><i>Quesito 7)</i></u>	<u>19</u>
<u><i>Quesito 8)</i></u>	<u>20</u>
<u><i>Quesito 9)</i></u>	<u>22</u>
<u><i>Quesito 10)</i></u>	<u>23</u>

<u>Quesito 11)</u>	<u>25</u>
<u>Quesito 12)</u>	<u>26</u>
<u>Quesito 13)</u>	<u>32</u>
<u>Quesito 14)</u>	<u>36</u>
<u>Quesito 15)</u>	<u>40</u>
<u>Quesito 16)</u>	<u>40</u>
<u>Quesito 17)</u>	<u>55</u>



Tabelle

[Tabella 1 Immobili oggetto dell' esecuzione.](#)

[Tabella 2 Divisione in lotti.](#)

[Tabella 3 Dati Catastali.](#)



PREMESSE

Con la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio/Esperto del 20/03/2018, al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati

(Allegato 1.1 – Nomina):

- 1. Sei i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.¹ è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è idonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*
- 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;*
- 5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali altresì, eventuali, acquisti Mortis causa non trascritti;*
- 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespide, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

Verifichi inoltre se i beni pignoratisiano 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 suoi 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo ammessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione 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 ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali 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, 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. 36d.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 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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente, gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento 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 tratta di quota indivisa, fornisca la valutazione della 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 dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.
16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché “.pdf” per adobe acrobat) di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizie-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, ; l'altra diretta a 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 delle raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni.

L' Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, contestualmente al conferimento incarico del 20 Marzo 2018, lo scrivente ha ricevuto l'elenco degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e dopo una lunga attività di recupero documentale con l' accesso presso il Comune di Salerno del 10 Aprile 2018 e successivamente presso L'archivio Storico del Comune di Salerno, ne è conseguito un corposo lavoro di tavolo; in data 7 Maggio 2018 sono iniziate le operazioni peritali sui luoghi, dette operazioni sono proseguite in data 15 Maggio 2018; lo scrivente ha poi ritenuto fosse necessario un ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Salerno, accesso che ha avuto luogo in data 5 Luglio 2018.

Per assicurare una maggiore leggibilità dei verbali se ne riporta appresso la trascrizione

(Allegato 2 - Verbali operazioni peritali).

Verbale di Accesso Agli atti Presso il comune di Salerno 10 Aprile 2018

“Il Sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto in qualità di CTU per la procedura 34/2018 Terza Sezione Civile Tribunale di Salerno, Esecuzioni Immobiliari, richiede copia integrale delle istanze/concessioni di condono N° 227/2000 e 226/2000 Afferite alle Concessioni di [redacted] in sostituzione delle richieste per il soggetto Esecutato [redacted] il quale tramite una società terza con Atto del Notaio Calabrese in Pagani Repertorio 109642 del 29/11/2000 diventava proprietario dei cespiti oggetto della esecuzione, detti cespiti venivano acquistati dai coniugi [redacted] e Operazioni Peritali presso il Comune di Salerno hanno avuto inizio alle ore 11.00 del 10/04/2018 e si sono concluse alle ore 12.20, hanno avuto come principale attività la consultazione delle istanze/richieste di condono N° 227/2000 e 226/2000; E' presente oltre al sottoscritto CTU, il Sig. [redacted] letto, confermato e sottoscritto.”

Verbale di Accesso Agli atti Presso l'Archivio Storico Comune di Salerno 10 Aprile 2018

“Il sottoscritto CTU Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto per la procedura esecutiva 34/2018 Terza Sez. civile tribunale di Salerno, alle ore 17.00 si è recato presso si è recato presso l'Archivio Storico del Comune di Salerno , presso l'ufficio del Dott. [redacted], dopo aver avuto indicazioni dalla Sig.ra [redacted] del Comune di Salerno di Visionare presso l'Archivio Storico del Comune di Salerno il PDC 22/2004 e la DIA 94751/2005 ; dopo aver visionato i fascicoli il sottoscritto CTU richiede copia integrale di questi, le operazioni peritali sono terminate alle ore 17.50, LCS”

Verbale di inizio delle operazioni peritali suoi luoghi oggetto dell'esecuzione

7 Maggio 2018

“Il giorno 7 Maggio 2018, alle ore 10.30 presso i luoghi oggetto dell'esecuzione (NCEU del Comune di Salerno fg 16, p.lla 721, sub 10,11,18,7,19) il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto CTU giusta nomina del 14/03/2018(rat.20/03/2018), previa fissazione delle operazioni tramite Ufficiale Giudiziario, con l'ausilio dei propri collaboratori Ing. Fabio Scermino ed il P.I. Otello Ruozzo, si è recato presso i luoghi di causa ove risulteranno presenti:

-Dott. [redacted], esecutato, che dichiara di aver ricevuto la relativa notifica e consente l'accesso ai cespiti.

-Ing. Carlo Mottola fratello dell'esecutato.

Lo scrivente da visione e lettura del proprio mandato ed unitamente ai propri collaboratori ha proceduto al rilievo metrico e fotografico delle seguenti consistenze, Appartamento riportato al NCEU di Salerno fg.16 p.lla 721 Sub. 7 ed il Sub. 19;

Il Dott. [] consegna allo scrivente copia del contratto stipulato tra la Sig.ra [] (locatore) ed il [] (conduttore) (che si allega al presente All.A), vista l'assenza del Conduttore si rimanda il proseguo delle operazioni in accordo con l'esecutato al giorno 15/05/2018 (Martedì) ore 10.30 circa.

Le operazioni peritali sono sospese alle ore 12.50 letto confermato e sottoscritto".

Verbale di prosieguo operazioni peritali sui luoghi oggetto dell' esecuzione del 15 Maggio 2018

"Il giorno 15 Maggio dell'anno 2018 alle ore 1030 presso i luoghi oggetto dell'esecuzione (NCEU del Comune di Salerno fg 16, p.lla 721, sub 10,11,18,7,19), il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto CTU giusta nomina del 14/03/2018(rat.20/03/2018), previa fissazione tramite il verbale precedente del 7 Maggio 2018, con con l'ausilio dei propri collaboratori Ing. Fabio Scermino ed il perito industriale Otello Ruozzo, si è recato presso i luoghi di causa ove risultano presenti il Dot. [] e l' Ing. [] rispettivamente esecutato e fratello dell'esecutato.

L'Ing. [] consegnala delega fattagli e redatta dal Conduttore dell' App. al sub. 18, per l'ispezione in data 15/05/2018 (Allegato A1), insieme ai documenti di identità del Sig. [] e dell' Ing. [] verificata la delega si procede al rilievo metrico e fotografico dell'Appartamento riportato al NCEU fg 16 p.lla 721 sub. 18 ed al relativo terrazzo di copertura, successivamente si procede al rilievo metrico e fotografico dei sub.10 e 11.

Le operazioni peritali terminano alle ore 12.00 letto confermato e sottoscritto".

Verbale di Secondo Accesso Agli atti Presso il comune di Salerno 5 Luglio 2018

"Il Sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto in qualità di CTU per la procedura 34/2018 Terza Sezione Civile Tribunale di Salerno, Esecuzioni Immobiliari, richiede copia integrale delle istanze/concessioni di condono N° 225/2000 e 230/2000 Afferite alle Concessioni di Piegari Antonia ed [] avendo appreso da un approfondito studio delle documentazioni che queste riguardano gli immobili oggetto di esecuzione, infatti sono riferite agli interni 5 e 6 consistenze riportate nell' Atto del Notaio Calabrese in Pagani Repertorio 109642 del 29/11/2000 dove l'esecutato diventava proprietario dei cespiti in oggetto, detti cespiti venivano acquistati dai coniugi [] [] tramite una società terza, I condoni delle consistenze venivano in ogni caso presentati da Persone Riconducibili ai coniugi [] erazioni Peritali presso il Comune di Salerno hanno avuto inizio alle ore 11.30 del 05/07/2018 e si sono concluse alle ore 12.30, hanno avuto come principale attività la consultazione delle istanze/ricieste di condono N° 225/2000 e 230/2000; Viene richiesta copia Integrale all'Arch.Davide Pelosio."

I beni facenti parte dell'esecuzione Immobiliare

In data 20/03/2018, questo CTU. riceveva la Nomina (Allegato 1 – Nomina) e ricavava tramite il sistema informatico i Documenti dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il giorno 21/03/2018 lo scrivente si recava presso Gli uffici Dell' Agenzia dell'entrate/territorio di Salerno per verificare ed estrarre visure storiche e planimetrie degli immobili oggetto dell'esecuzione, le operazioni continuavano presso gli uffici preposti per il recupero di tutta la documentazione necessaria, si riscontrava quindi un errore sul mappale che non riusciva ad essere identificato come 721, dal successivo lavoro da tavolo e successivamente tramite la consultazione degli atti presso il Comune di Salerno con l'accesso del 10/04/2018 veniva confermato un errore sul mappale in questione che non era stato aggiornato; lo scrivente delegava, dopo avergli fornito tutta la documentazione, il P.I. Otello Ruozzo ad aggiornare presso gli uffici preposti la particella in questione (Allegato 3.1 – istanza di correzione Mappale);

Al fine di rispondere ai succitati quesiti gli immobili oggetto delle esecuzione vengono per chiarezza riportati nelle tabelle che seguono:

Tabella 1 Immobili Oggetto di Esecuzione

NCEU - Comune di Salerno			
Proprietà <input type="text"/>			
Foglio	Particella	Sub.	Cat.
16	721	10	C6
16	721	11	C6
16	721	18	A2
16	721	7	A2
16	721	19	A2

La divisione in lotti

Sulla scorta delle documentazioni acquisite, dei sopralluoghi effettuati e sulla scorta di tutte le valutazioni tecnico-economiche fatte dallo scrivente, si ritiene doveroso, onde agevolare la vendita dei cespiti, suddividere la massa attiva immobiliare nei lotti riportati nella seguente tabella.

Tabella 2 Divisione in Lotti

NCEU – Comune di SALERNO					
N°bene	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Lotto
1	16	721	7	A2	Lotto 1
2	16	721	10	C6	
3	16	721	18	A2	Lotto 2
4	16	721	11	C6	
5	16	721	19	A2	Lotto 3

RISPOSTE AI QUESITI

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

beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:



Dal confronto incrociato tra:

- Atto di Pignoramento redatto dall'Avv. Valerio Iorio in data 12/01/2018 , notifica Pignoramento 19/01/2018.

- Trascrizione del Pignoramento stesso del 25/01/2018, a favore CURATELA DEL FALLIMENTO

[redacted] (creditore procedente)

e contro [redacted] (debitore) per

l'importo di € 10.798.548,56 (diecimilionesettecentonovantottomilacinquecentoquarantotto/56) oltre interessi e spese.

Le consistenze immobiliari sono identificate sono identificate :

- N.C.E.U. Comune di Salerno, Foglio 16 particella 721 sub 10 cat. C/6 .
- N.C.E.U. Comune di Salerno, Foglio 16 particella 721 sub 11 cat. C/6 .
- N.C.E.U. Comune di Salerno, Foglio 16 particella 721 sub 18 cat. A/2 .
- N.C.E.U. Comune di Salerno, Foglio 16 particella 721 sub 7 cat. A/2 .
- N.C.E.U. Comune di Salerno, Foglio 16 particella 721 sub 19 cat. A/2 .

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è sostanzialmente in regola, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U. Si rileva tuttavia che nell'atto di pignoramento i sub. 10 e 11 vengono descritti come locali Garage, questi anche se di fatto appartenenti alla stessa categoria catastale, risultano essere posti Auto scoperti, all'interno del pignoramento risulta essere una omissione di lievissima entità quando si identifica il sub.10 dopo la dicitura N.C.E.U. non viene riportata la dicitura "del Comune di Salerno", presente su tutte le altre descrizioni, ma avendo precedentemente specificato che l'immobile è sito nel Comune di Salerno,



questa omissione appare del tutto marginale.



Inoltre si precisa che:

- la certificazione delle iscrizioni depositata copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore ;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento;

In sintesi, la documentazione ipotecaria e catastale in atti relativa ai beni pignorati è completa ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. ed idonea per potere procedere secondo i quesiti successivi.

Risposta Quesito 4)

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;



I Cespiti oggetto di Esecuzione sono ubicati all'interno di un Fabbricato Signorile (per quanto riguarda



gli appartamenti e nella corte per quel che riguarda i posti Auto), in Via Panoramica 23 T, nel Comune di Salerno, una delle zona della città che unisce la tranquillità di una zona collinare, con uno splendido panorama Vista Mare, sul golfo di Salerno e la possibilità di essere a molto vicini al centro Cittadino, lo stato manutentivo di terrazzi di copertura è mediocre, all'interno di tutti gli appartamenti oggetto di esecuzione, sono presenti fenomeni infiltrativi di lieve entità (Allegato 9.10 - contesto urbano).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, il sottoscritto ha identificato catastalmente le unità immobiliari oggetto del pignoramento nelle configurazioni particellari che seguono:

Comune: Salerno;

Intestatario: proprietà per 1000/1000;

Catasto: Fabbricati;

TAB 3

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
16	16	721	10	C6	2	Tot.:10 mq	€ 40,80
16	16	721	11	C6	2	Tot. :10 mq	€ 40,80
16	16	721	7	A2	7	Tot.: 265mq Tot escluse Aree scoperte: 223mq	€ 1.817,93
16	16	721	18	A2	4	Tot.: 123mq Tot escluse Aree scoperte: 96mq	€ 464,81
16	16	721	19	A2 14	4	Tot.: 79mq Tot escluse Aree scoperte: 74mq	€ 361,52

ALTRE INFORMAZIONI : Gli immobili risultano tutti ubicati in Via Panoramica N. 23 T



La categoria catastale A identifica invece immobili a destinazione ordinaria ed in particolare nella categoria A/2 rientrano le “abitazioni di tipo civile”, mentre la Categoria C/6 identifica Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. (Allegato 6 – Doc. Catastale).

CONFINI:



Il Sub. 10 confina a Nord con corte Comune, a Sud con corte Comune ad Ovest con il Sub 9 ad Est con il Sub 11.

Il Sub 11 Confina a Nord con Corte Comune, a Sud con Corte Comune ad Ovest con il Sub 10 ad Est con il Sub 12.

Il Sub. 7 Confina a Nord Con Aree Scoperte Circostanti a Est con Aree Scoperte Circostanti, a Sud Con Via Panoramica ed ad Ovest con il sub 18ed il Vano Scale.

Il Sub 18 confina a Nord con il Sub 19, ad Ovest con Aree scoperte circostanti a Sud con Via Panoramica, ad Est con Vano Scale e Sub 7.



Il Sub. 19 Confina a Nord con Aree scoperte circostanti, a Ovest con Aree scoperte circostanti, a Sud con il Sub 18 ed ad Est con il Vano Scale.

Per quanto riguarda i Terrazzi di copertura (al cui interno sono presenti dei corpi di fabbrica) per quanto riguarda la pertinenza del sub 7, questa Confina a Nord Con Aree Scoperte Circostanti a Est con Aree Scoperte Circostanti, a Sud Con Via Panoramica ed ad Ovest con il terrazzo di pertinenza del sub 18 ed il torrino del Vano Scale; Per quanto riguarda la pertinenza del Sub 18 questa confina a Nord con Aree scoperte Circostanti, Ad Ovest con Aree scoperte circostanti a Sud con Via Panoramica, ad Est con il torrino del Vano Scale e terrazzo di pertinenza Sub 7.



NOTE

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla correzione del Mappale 721 presso gli uffici preposti, con istanza del proprio collaboratore P.I. Otello Ruozzo in data 10/05/2018, infatti precedentemente il mappale risultava erroneamente rubricato al numero 585, nonostante la particella 721 fosse generata dall'unione della particella 564, 584,585 tutte al Foglio 16. (Allegato 3.1 – Istanza di Correzione Mappale).

CIRCA EVENTUALI PROCEDURE ESECUTIVE

Il sottoscritto CTU ha depositato in data 10/05/2018 istanza presso il Tribunale di Salerno *Esecuzione Immobiliare*, in data 11/05/2018 ha ricevuto la certificazione a Firma della Dott.ssa Sara Vignes che attesta che l'unica procedura esecutiva che pende a carico di la Procedura Esecutiva 34/18 promossa dalla Curatela del Fallimento Giudice dell'esecuzione :Dott.ssa Maria Elena del Forno, tale certificazione attesta che non sussistono altre procedure esecutive pendenti (Allegato 11.1 – Procedure Pendenti).

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

La società . con sede in iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al n. 240/82 c , nella persona del suo Amministratore

unico Sig. [redacted], in atto a rogito del Notaio Aniello Calabrese in data 29 Novembre 2000, Repertorio 109642 Raccolta 19407, Acquistò per “persona da nominare” dal Sig. [redacted]



[redacted] le seguenti

consistenze :



-“ Appartamento interno n. 5 con porte d’ingresso la prima la seconda a destra di chi sta Salendo le scale e giunge sul ballatoio del secondo piano. Esso ha superficie utile (al netto dei balconi) di circa mq 180 (centottanta);

Confini: con appartamento n. 6 in appresso descritto, con aree scoperte circostanti, con via Panoramica”

Appartamento interno n. 6 con porte d’ingresso la prima a sinistra la seconda di fronte per chi Salendo le scale e giunge sul ballatoio del secondo piano. Esso ha superficie utile (al netto dei balconi) di circa mq 160 ;



Confini: con appartamento n. 5 innanzi descritto, con aree scoperte circostanti il fabbricato, con via Panoramica”

Ai descritti appartamenti è annesso, quale pertinenza esclusiva, il sovrastante terrazzo di copertura.

Dette consistenze immobiliari risultano meglio individuate nelle piante planimetriche del piano secondo e copertura di cui all’elaborato come sopra allegato al presente atto sotto la lettera “A”.

- Numero due posti auto scoperti, tra loro adiacenti e contigui, ubicati sull’area di parcheggio esterna posta al lato nord del fabbricato (identificati con i numeri 5 e 6 nella planimetria generale di cui all’elaborato come sopra allegato al presente atto lettera “A”);
- Tutti i descritti immobili non sono ancora censiti al Catasto Fabbricati ed insistono su una zona di terreno riportata nel Catasto Terreni del Comune di Salerno al fol. 16, p.lla n.721, derivata dalla fusione delle originarie particelle 564, 584 e 585 del fol. 16 in virtù della precitata



denuncia di cambiamento prot. 5586 del 15.10.1997”.

Con Atto del Notaio Aniello Calabrese stipulato sempre in data

29 Novembre 2000 Repertorio 109643 Raccolta 19408, la società Cesat s.p.a.

con sede in Salerno iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al n. 240/82

codice fiscale 01192640652 , nella persona del suo Amministratore unico Sig.

dichiarava di aver acquistato gli immobili oggetto dell' Atto Rep. 109642, per nome e conto del costituito Sig.

- Si segnala che, con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di fondo patrimoniale, i coniugi signori

a

Scafati hanno destinato ai sensi dell'art. 168 c.c. gli immobili oggetto di esecuzione, convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in testa al solo signor

che l'amministrazione degli immobili sarebbe spettata ad entrambi i coniugi ai sensi dell'art.168 c.c. , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.2006 ai nn. 5428/3035 (Allegato 8.1 – Atto di Provenienza) ;

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;

Per i beni, pignorati per l'intero, non si ravvisano i presupposti per un progetto di divisione risultando al momento del pignoramento in piena proprietà della sola parte esecutata.



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 delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

I posti auto rubricati nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 16, Particella 721 sub. 10 e 11, vengono utilizzati dal Sig. (esecutato) e dai suoi familiari,

L'Appartamento rubricato nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 16, Particella 721 sub. 7 è in uso al Sig. ; vi risiede con la Coniuge Sig.ra



L'Appartamento rubricato nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 16, Particella 721 sub. 19 è utilizzato come studio dal Sig.

Fratello

L'Appartamento rubricato nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 16, Particella 721 sub. 18 al momento degli Accessi in data 07/05/2018 e 15/05/2018 risultava occupato Dal con contratto di Locazione Abitativa ad uso Transitoria con cedolare secca, stipulato in data 09/01/2017 tra il Sig.

Coniuge dell'esecutato e Amministratrice del Fondo Patrimoniale costituito in data 23/01/2006, con Atto Notaio Andrea Reale Rep. N.22437, Racc.n. 5105, detto fondo



patrimoniale come già esplicito precedentemente aveva la funzione di Gestire gli immobili al sub. 7,18 e 19, ma la proprietà sarebbe rimasta esclusiva del Sig. [] (esecutato), il contratto di Locazione tra il Sig. [] e è stato registrato presso l'ufficio del territoriale di Salerno in data 16/01/2017 registrato al n. 000406 – serie 3T codice identificativo del contratto T317T00040600ZH, il contratto in essere prevede una durata di mesi 12 e si è rinnovato il 9 gennaio 2018 tacitamente, in ogni caso è espresso esplicitamente nell'articolo 2 del contratto che “ai sensi di quanto previsto dalle norme, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore ha espressamente l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo concordato, per il seguente motivo: **nei patti di separazione è previsto che il conduttore rientri in possesso della propria abitazione entro 24 mesi**”; plausibile pensare che l'abitazione sarà liberata al massimo entro il mese di Gennaio 2019; il canone di locazione è stabilito in Euro 650,00 (seicentocinquanta/00) mensili.

Come riferito dai Signori [] l'immobile è utilizzato soltanto Dal Sig. [] il terrazzo di copertura del Sub. 18 non è in uso al Sig. [] [], ma è in uso al Sig. [] legato 11.2 Locazione Sub.18)



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.;

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo, tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e sono state svolte anche raffronti e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari che lavorano in zona.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2



Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Periferica/SALA ABBAGNANO - CASA MANZO - GIOVI BOTTIGLIERI

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 4,20

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 5,05

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 5,90

Dal listino Ufficiale OMI e dalle Consultazioni con le Agenzie immobiliari che operano in zona si sono determinati i seguenti canoni di locazione , i valori espressi si riferiscono ai canoni mensili:

LOTTO 1

Appartamento Fg.16 p.lla 721 sub. 7 Superficie Commerciale 272,2 mq

Stato conservativo: Normale

Valore al mq determinato per locazione: 5,9 Euro al mq

Valore locazione: Euro 1605,98 mensili

Posto Auto Fg.16 p.lla 721 sub 10 Valore locazione a corpo: Euro 50,00

VALORE LOCAZIONE LOTTO 1: Euro 1655,98 (mensili)

LOTTO 2

Appartamento Fg.16 p.lla 721 sub.18 Superficie commerciale 111,62 mq

Stato conservativo: Normale

Valore al mq determinato per locazione: 5,9 Euro al mq

Valore locazione: Euro 658,55

Posto Auto Fg.16 p.lla 721 sub 11 Valore locazione a corpo: Euro 50,00

VALORE LOCAZIONE LOTTO 2: Euro 708,55 (mensili)



LOTTO 3

Appartamento Fg.16 p.alla 721 sub. 19 Superficie catastale 80,80 mq
Stato conservativo: Normale
Valore al mq determinato per locazione: 5,9 Euro al mq
Valore locazione: Euro 476,72



VALORE LOCAZIONE LOTTO 3: Euro 476,72 (mensili)



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;

Annotazioni:

Con atto in data 23/01/2006 a rogito del notaio ANDREA REALE REP 22437 del distretto notarile di Salerno gli sposo

, hanno COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE.

Con atto in data 23/01/2006 a rogito del notaio ANDREA REALE del distretto notarile di Salerno gli sposo

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio , gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(Allegato 10.2 - Certificato Contestuale stato di Famiglia e Residenza;
Allegato 10.3 - Estratto di Matrimonio)



Quesito 10)

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

Sulla scorta delle indagini peritali esperite dallo scrivente, non si è venuti a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene staggito che possano restare a carico dell'acquirente, non risulta esserci un amministratore del condominio, i condomini a quanto riferitoci dall'esecutato Sig. [] risulterebbero essere solo 4 e dividono le spese condominiali tra loro in maniera bonaria, l'unica anomalia riscontrata all'interno del fabbricato è l'Ascensore non funzionante, ma da quanto appreso in loco questa non è mai stata messa in funzione.

Come già riportato nel "Quesito 9" Con atto in data 23/01/2006 a rogito del notaio

[] REP 22437 del distretto notarile di Salerno i coniugi []

[] nel quale gli immobili su. 7, 18 e 19 oggetto di questa esecuzioni potevano essere gestiti da entrambi i coniugi, ma sarebbero rimasti di proprietà del Sig. []

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio , gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dalle ispezioni effettuate presso l'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2002 – REGISTRO PARTICOLARE 3285

REGISTRO GENERALE 22777

PUBBLICO UFFICIALE MALINCONICO RAIMONDO REPERTORIO 52050 DEL 12/06/2002

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IMMOBILI SITI IN SALERNO

SOGGETTO DEBITORE

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Malinconico dott. Raimondo in data 12.06.2002, per la somma di Euro 240.000,00 a garanzia del capitale di Euro 120.000,001 durata 10 anni, gravante sopra il fabbricato in

corso di costruzione identificato con la particella 721 del foglio 16, a favore INTESABCI - SPA con sede in Milano C.F. 00799960158 e contro il signor [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.06.2002 ai nn. 22777/3285;

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 30/01/2006 – REGISTRO PARTICOLARE 3035 REGISTRO GENERALE 5428 PUBBLICO UFFICIALE REALE ANDREA REPERTORIO 22437 DEL 23/01/2006 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE IMMOBILI SITI IN SALERNO(SA)

Con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di fondo patrimoniale, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] a Scafati hanno destinato ai sensi dell'art. 168 e.e. gli immobili al fg. 16 p.lla 721 sub 7, 18 e 19 convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in testa al solo signor [REDACTED] e l'amministrazione degli immobili sarebbe spettata ad entrambi i coniugi ai sensi dell'art.168 e.e., trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.2006 ai nn. 5428/3035;

ISCRIZIONE CONTRO DEL 19/03/2009 – REGISTRO PARTICOLARE 1565 REGISTRO GENERALE 12662 PUBBLICO UFFICIALE COPPA FRANCESCO REPERTORIO 9061/4624 DEL 10/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO IMMOBILI SITI IN SALERNO(SA) SOGGETTO TERZO D'ATORE D'IPOTECA.

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con atto a rogito notaio Coppa dott. Francesco in data 10.03.2009, per fa somma di Euro 2.000.000.000,00 a garanzia del capitale di Euro 1.000.000.000,00, durata 1 anno 6 mesi ed 1 giorno, gravante sopra gli immobili al fg. 16 p.lla 721 sub. 7, 18 , a favore BANCA MB spa con sede in Milano C.F. 13427190155 e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca e la signora [REDACTED] [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.03.2009 ai nn. 12662/1565;

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/01/2018 – REGISTRO PARTICOLARE 2857 REGISTRO GENERALE 3522

PUBBLICO UFFICIALE UFF.GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO REPERTORIO 369 DEL 19/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IMMOBILI SITI IN SALERNO (SA)

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello

di Salerno in data 19.01.2018 per la somma di Euro 10.798.548,56 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili descritti al fg. 16 p.lla 721 sub 7, 18 , 19, 10 e 11 a favore CURATELA DEL FALLIMENTO " [redacted]

[redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provincia/e di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.01.2018 ai nn. 3522/2857. (Allegato 7.1 e 7.2 Ispezioni Ipotecarie)



Quesito 11)

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

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Malinconico dott. Raimondo in data 12.06.2002, per la somma di Euro 240.000,00 a garanzia del capitale di Euro 120.000,001 durata 10 anni, gravante sopra il fabbricato in corso di costruzione identificato con la particella 721 del foglio 16, a favore INTESABCI - SPA con sede in Milano C.F. 00799960158 e contro il signor [redacted]

[redacted] a presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.06.2002 ai nn. 22777/3285;

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione (restrizione) ammonta a € 35 per taxa ipotecaria;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con atto a rogito notaio Coppa dott. Francesco in data 10.03.2009, per fa somma di Euro 2.000.000.000,00 a garanzia del capitale di Euro 1.000.000.000,00, durata 1 anno 6 mesi ed 1 giorno, gravante sopra gli immobili al fg. 16 p.lla 721 sub. 7, 18 , a favore BANCA MB spa con sede in Milano C.F. 13427190155 e contro il signor [redacted]

[redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca e la signora [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.03.2009 ai nn. 12662/1565;

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione (restrizione) ammonta a € 35



per tassa ipotecaria;

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Salerno in data 19.01.2018 per la somma di Euro 10.798.548,56 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili descritti al fg. 16 p.lla 721 sub 7, 18 , 19, 10 e 11 a favore CURATELA DEL FALLIMENTO [redacted]

[redacted] e contro il signor [redacted]

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provincia/e di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.01.2018 ai nn. 3522/2857.

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

Lotto 1 Costo totale cancellazioni : 35 + 35 + 294 = Euro 364,00

Lotto 2 Costo Totale cancellazioni 35 + 35 + 294 = Euro 364,00

Lotto 3 Costo Totale cancellazioni 35 + 294 = Euro 329,00

Quesito 12)

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

Dall'accesso effettuato in data 21/03/2018 presso l'Agenzia del Territorio è stata Estratta dallo scrivente la seguente documentazione:

-Visura per soggetto [redacted]

- Visura Storica, Planimetria, Estratto del Foglio di Mappa, Elaborato Planimetrico per gli immobili riportati al NCEU del Comune di Salerno al Foglio 16 Particella 721 sub. 10, 11, 7, 18 e 19 (Allegato 6 - Documentazione Catastale).

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla correzione del Mappale 721 presso gli uffici preposti, con istanza del proprio collaboratore P.I. Otello Ruozzo in data 10/05/2018, infatti precedentemente il mappale risultava erroneamente rubricato al

numero 585, nonostante la particella 721 fosse generata dall'unione della particella 564,, della p.lla 584 e della p.lla 585 tutte riportate al Foglio 16 (Allegato 3.1- Istanza di Correzione Mappale),

andrebbe corretto anche l'elaborato planimetrico, dove risulta ancora

presente l'Appartamento sub 8 diviso successivamente generando le 2 unità la sub18

di cui il terrazzo di copertura è pertinenza e la sub 19, questo aggiornamento

è mancante solo sull'elaborato planimetrico, perché sulle planimetrie e sulle visure gli

Appartamenti risultano divisi e con il terrazzo di copertura pertinenza del sub.18

(Allegato 6 - Doc. Catastale)

Dagli accessi effettuati in data 22/03/2018 presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte

le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e su gli immobili

(Allegato 7.1 e 7.2 Ispezioni Ipotecarie)

- **Visura ipotecaria** : soggetto

1 **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 22/04/1999 – Registro Particolare 8797 Registro

Generale 11428 Pubblico Ufficiale TAFURI UGO Repertorio 1859 del 09/04/1999

ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Immobili siti in SALERNO (SA)

2 **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 11/12/2000 – Registro Particolare 26378 Registro

Generale 33734 Pubblico Ufficiale ANIELLO CALABRESE repertorio 109642 del

29/11/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in SALERNO (SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

3 ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2002 – Registro Particolare 3285 Registro Generale 22777 Pubblico Ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 52050 del 12/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

Immobili siti in SALERNO (SA)

SOGGETTO DEBITORE

4 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/01/2006 – Registro Particolare 3035 Registro Generale 5428 Pubblico Ufficiale REALE ANDREA Repertorio 22437 del 23/01/2006 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in SALERNO(SA)

5 TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2006 – Registro Particolare 16729 Registro Generale 28029 Pubblico Ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 4148/1380 del 08/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SALERNO(SA)

SOGGETTO VENDITORE

6 ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2009 – Registro Particolare 1565 Registro Generale 12662 Pubblico Ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 9061/4624 del 10/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Immobili siti in SALERNO (SA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

7 TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/2018 – Registro Particolare 2857 Registro Generale 3522 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD.COORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 369 del 19/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SALERNO (SA)



Ispezioni su immobili:

Ispezione ipotecaria : Immobile NCEU Comune di Salerno Foglio 16 Particella 721

Sub 10

Elenco delle formalità:

1 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/01/2018 – Registro Particolare 2857 Registro Generale 3522 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 369 del 19/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO (SA)

Ispezione ipotecaria : Immobile NCEU Comune di Salerno Foglio 16 Particella 721

Sub 11

Elenco delle formalità:

1 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/01/2018 – Registro Particolare 2857 Registro Generale 3522 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 369 del 19/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO (SA)

Ispezione ipotecaria : Immobile NCEU Comune di Salerno Foglio 16 Particella 721

Sub 7

Elenco delle formalità:



1 **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 30/01/2006 – Registro Particolare
3035 Registro Generale 5428 Pubblico Ufficiale REALE ANDREA Repertorio 22437 del
23/01/2006 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in SALERNO(SA)

2 **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/03/2009 – Registro Particolare 1565 Registro Generale
12662 Pubblico Ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 9061/4624 del 10/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA
CREDITO

Immobili siti in SALERNO (SA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/01/2018 – Registro Particolare 2857 Registro
Generale 3522 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO
Repertorio 369 del 19/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO (SA)

Ispezione ipotecaria : Immobile NCEU Comune di Salerno Foglio 16 Particella 721
Sub 18

Elenco delle formalità:

1 **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 30/01/2006 – Registro Particolare
3035 Registro Generale 5428 Pubblico Ufficiale REALE ANDREA Repertorio 22437 del
23/01/2006 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in SALERNO(SA)

2 **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/03/2009 – Registro Particolare 1565 Registro Generale

12662 Pubblico Ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 9061/4624 del 10/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA
CREDITO

Immobili siti in SALERNO (SA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/01/2018 – Registro Particolare 2857 Registro
Generale 3522 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO
Repertorio 369 del 19/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO (SA)

Ispezione ipotecaria : Immobile NCEU Comune di Salerno Foglio 16 Particella 721

Sub 19

Elenco delle formalità:

1 **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 30/01/2006 – Registro Particolare
3035 Registro Generale 5428 Pubblico Ufficiale REALE ANDREA Repertorio 22437 del
23/01/2006 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in SALERNO(SA)

2 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/01/2018 – Registro Particolare 2857 Registro
Generale 3522 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO
Repertorio 369 del 19/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO (SA)

Dal Confronto dei dati ipocatastali non emergono discrasie.

In allegato numero 6 è riportata la documentazione catastale con le relative visure. In allegato numero 7 è riportata la documentazione ipocatastale con le relative ispezioni e formalità. (Allegato 7.1 e 7.2 Ispezioni Ipotecarie)



Quesito 13)

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Lo Scrivente CTU onde accertare la regolarità edilizia ed urbanistica ha prodotto regolare istanza di accesso agli atti, sono stati eseguiti 2 accessi in data 10 Aprile 2018, prima presso la sede del Comune di Salerno e successivamente presso l'archivio storico dello stesso Comune, si è poi reso necessario richiedere successivamente un ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Salerno che ha avuto luogo in Data 5 Luglio 2018, attraverso questi sono stati estratti una serie di titoli abilitativi:

In merito alla regolarità edilizia, poiché fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza Di concessione edilizia, sono state presentate a norma della L.724/94, Al comune di Salerno in data 31/03/1995 e 01 Aprile 1995 domande di concessione in Sanatoria n.ri di prot. 36676, 37667,37665, 37668, 37680, a fronte delle quali sono state rilasciate dal Dirigente Del Settore U9rbanistica di Salerno le concessioni Edilizie in Sanatoria ex art.29



L.794/1994 numeri 225/226/227228/229 e230 in data 3 luglio 2000, lo scrivente tramite Accesso Agli Atti in data 10/04/2018 ha potuto visionare ed estrarre le concessioni in Sanatoria ottenute dai Venditori [redacted] (i coniugi che vendettero i cespiti all'esecutato) rispettivamente ai numeri 226 A nome [redacted] per l'interno 4 [redacted] Allegato 9.1) e 227 A nome di [redacted] per l'interno 3 [redacted] legato 9.2), gli Altri numeri Sono riferiti ai Signori [redacted]

Dopo un attento Studio delle produzioni lo scrivente ha richiesto un nuovo accesso agli atti presso il Comune di Salerno, questo al fine di accertare che le concessioni in sanatoria dei cespiti oggetto di esecuzione in realtà erano state presentate da Piegari Antonia per l'int. 5 (che diventerà il sub.7) e [redacted] per l'int 6 (che poi diventerà sub. 18 e 19) rispettivamente i numeri 225/2000 e 230/2000 (e non le 226/2000 e 227/2000 messe a disposizione dal Comune di Salerno in un primo momento allo scrivente). (Allegato 9.2 -225/200; Allegato 9.3 – 230/2000)

Il CTU ha estratto presso l'archivio Storico di Salerno una concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di due locali (stenditoi) sui terrazzi di copertura numero 225/2004 (Allegato 9.7- Conc. In Sanatoria Stend.; Allegato 9.8 – Elaborato Stend.) ed ha estratto anche una DIA presentata in data 03/11/2005 per il frazionamento dell' int. 6 che avrebbero poi generato i sub 18 e 19, per le modifiche alla distribuzione interna all'int. 5 che diventerà successivamente sub.7,nella medesima Dia anche un altro Condomino appornerà delle modifiche alla propria unità immobiliare, dalla Dia redatta per frazionare 2 abitazioni private tra cui quella dell'esecutato e modificare la distribuzione interna di un immobile dell'esecutato, il sottoscritto ha rilevato che i grafici dello stato di progetto avrebbero coinvolto anche parti comuni, come i prospetti del fabbricato e la scala interna , infatti il tecnico incaricato dell'epoca negli elaborati planimetrici, riporta in un primo momento il vano scale sul lato di Via Panoramica (nello stato di fatto come da conc.In sanatoria), successivamente nelle planimetrie con la “nuova” distribuzione interna degli appartamenti privati, il Vano scale è riportato nella parte opposta del fabbricato quindi nella zona a “monte” , come di fatto è oggi, modificando quindi le parti comuni elencate in precedenza, non viene fatta nessuna menzione di questo nella Dia presentata, in data

03/11/2005, ma è facilmente riscontabile dai grafici della stessa (Allegato 9.9 – Elabor.DIA);

Onde Sanare le predette difformità , si dovrà procedere alla richiesta di un permesso di Costruire in Sanatoria , ricorrendo quindi all' Art. 37 del DPR 380-01, nonché anche all'eventuale sanatoria di tipo strutturale, le spese da sostenere per sanare le predette difformità in questa fase vengono quantificate in circa Euro 15 Mila , tra spese di oblazione, tecniche e Genio civile e suddivise cautelativamente in parti uguali per i 3 lotti di Proprietà si precisa che le predette difformità non riguardano esclusivamente i cespiti oggetto di esecuzione, perché riguardano parti comuni all'intero Fabbricato.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Salerno circa l'Agibilità, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità, né risultano esserci richieste di rilascio (Allegato 3.2 – Pec Agibilità)

Riguardo la Destinazione Urbanistica i Lotti si trovano in zona B, sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A. (Allegato 9.1 - Destinazione Urbanistica).

Riguardo la Regolarità edilizia del LOTTO 1

lo scrivente ha riscontrato le seguenti Difformità:

Per il Sub. 7 la cucina riportata in scheda planimetrica è allo stato di fatto uno studio ed è Situata al posto della sala da pranzo, il tramezzo di divisione tra la camera patronale e lo spogliatoio in realtà non è presente ed è formato dalla cabina armadio non rispecchiando il posizionamento riportato in scheda planimetrica,

Al piano terzo (terrazzo) non è riportata in scheda la sagoma del gazebo centrale della Tettoia attigua al torrino scale ed allo stenditoio dove risulta essere installata una cucina, lo stenditoio che risulta essere stato trasformato in un bagno.

La superficie commerciale del sub. 7 calcolata dallo scrivente risulta essere di 272.2 mq

.Il Sub. 10 è posto auto scoperto ed è sostanzialmente in regola.

I costi di ripristino vengono quantificati in questa fase in Euro 10 Mila (in questa cifra Vengono forfettariamente inseriti i costi per eliminare i fenomeni infiltrativi che Che provengono dal terrazzo di copertura).



Riguardo alla regolarità edilizia del LOTTO 2

Riguardo l' appartamento Riportato al Sub. 18 questo risulta essere sostanzialmente conforme alla scheda catastale, sul terrazzo di pertinenziale, lo stenditoio di pertinenza risulta essere stato diviso in 2 parti con un tramezzo ed una porta ed è stata creato un piccolo vano finestra oltre che l'istallazione di elementi da bagno al suo interno, questo stenditoio viene utilizzato dal Sig. Come riparo per il suo animale Domestico di grossa taglia (un pastore tedesco), essendo questo, quindi, in condizioni igieniche pessime, per la presenza di escrementi e numerosi elementi da scarica all'interno dello stesso, questa ispezione e' risultata più rapida rispetto alle altre.

La superficie commerciale del sub.18 calcolata dallo scrivente risulta essere di 111.62 mq

I costi di ripristino e pulizia vengono quantificati in questa fase per il Lotto 5 in Euro

5 mila (in questa cifra

Vengono forfettariamente inseriti i costi per eliminare i fenomeni infiltrativi che

Che provengono dal terrazzo di copertura).

Il Sub. 11 è posto auto scoperto ed è sostanzialmente in regola.

Riguardo la regolarità edilizia del LOTTO 3

L'appartamento in questione il Sub.19 come

scritto in precedenza Viene utilizzato (fratello dell'esecutato),

come studio, quindi dando una destinazione di fatto all'immobile di Studio rispetto a

Civile Abitazione, anche se tutti gli impianti risultano ancora presenti, la vera difformità

Risulta nella presenza di un bagno al posto di un ripostiglio.



La superficie commerciale del sub.19 calcolata dallo scrivente in 80,80 mq.

I costi di ripristino vengono quantificati in questa fase per il Lotto 3 in Euro 5 mila (in questa cifra Vengono forfettariamente inseriti i costi per eliminare i fenomeni infiltrativi che Che provengono dal terrazzo di copertura).



Quesito 14)

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente, gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento 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 tratta di quota indivisa, fornisca la valutazione della e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Per la stima dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio di più logica applicazione è di tipo sintetico per comparazione: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di stima.

Per la stima degli immobili in oggetto si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione,



della rifinitura interna, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione.

Per l'analisi dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

Borsino Immobiliare:

Comune: Salerno

Tipologia: Abitazioni Civili

Zona : Sala Abbagnano, Casa Manzo, Via Belvedere Panoramica Per Giovi.

Valore minimo: 2.204,00 Eu/mq

Valore Medio: 2.849,00 Eu/mq

Valore Massimo: 3.538,00 Eu/mq

Dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Periferica/SALA ABBAGNANO - CASA MANZO - GIOVI BOTTIGLIERI

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Euro/mq: Euro 2.150,00

Valore Medio Euro/mq : Euro 2.500,00

Valore Massimo Euro/mq: Euro 2.850,00

Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona:

Dalle Consultazioni con le Agenzie Di Zona, in base ai prezzi di Vendita di abitazioni con caratteristiche simili, un Valore al Mq che va Euro 3000,00 al mq ad Euro 4000 al mq.

Per Ottenere il Valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto Valore di Vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio Del Borsino Immobiliare (VmB), del Valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le Agenzie Immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare(VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB+VmA+VmO)/3 = (2489,00 + 3500,00 + 2500,00)/3 = \mathbf{2949,66 \text{ Euro/mq}}$$

Si determina quindi i seguenti Valori per i singoli Lotti:

LOTTO 1

Appartamento Fg.16 p.alla 721 sub. 7 Superficie Commerciale 272,2 mq

Stato conservativo: Normale

Rifiniture: Ottime

Valore al mq : 2949,66 Euro al mq

Valore Appartamento Fg. 16 p.la 721 sub.7 = 272,2 MQ x 2949,66 = 802.897,45

Valore a corpo Posto Auto Fg.16 p.la 721 sub 10 Valore a corpo: Euro 14.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 1: Euro 816.897,45

LOTTO 2

Appartamento Fg.16 p.alla 721 sub.18 Superficie commerciale 111,62 mq

Stato conservativo: Normale

Rifiniture: Discrete

Valore al mq : 2949,66 Euro al mq

Valore Appartamento Fg. 16 p.la 721 sub.18 = 111,62 MQ x 2949,66 = 329.241,04

Valore a corpo Posto Auto Fg.16 p.la 721 sub 11 Valore a corpo: Euro 14.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 2: Euro 343.241,04

LOTTO 3

Appartamento Fg.16 p.alla 721 sub. 19 Superficie commerciale 80,80 mq

Stato conservativo: Normale

Rifiniture: Buone

Valore al mq : 2949,66 Euro

Valore Appartamento Fg. 16 p.lla 721 sub.18 = 80,80 MQ x 2949,66 = 238.332,52



VALORE DI MERCATO LOTTO 3: Euro 238.332,52

Per ottenere il prezzo Base D'asta Verranno Sottratte le Spese di ripristino e i costi per Sanare lo spostamento della scala rispetto alla Concessione in sanatoria, queste quantificate In Euro 15 mila in questa fase da dividere cautelativamente in parti Uguali tra tutti i 3 Lotti. Le Spese totali per il Lotto 1 risultano quindi essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 10 Mila per il ripristino per un totale di Euro 15 mila, Le spese totali per il Lotto 2 risultano essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 5 mila per il ripristino e la pulizia del terrazzo per un totale di Euro 10 Mila. Le spese totali per il Lotto 3 risultano essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 5 mila per il ripristino e la pulizia del terrazzo per un totale di Euro 10 Mila



VALORE DEL LOTTO 1 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 816.897,45 – EURO 15.000,00 = EURO 801.897,45

VALORE DEL LOTTO 2 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 343.241,04 – EURO 10.000,00 = EURO 333.241,04


VALORE DEL LOTTO 3 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 238.332,52 – EURO 10.000,00 = EURO 228.332,52



Quesito 15)

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



Gli immobili pignorati non si presentano liberi da beni e/o materiali di risulta, per lo stato di occupazione in cui si trovano, di conseguenza le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione di detti materiali si quantificano in semplici operazioni di trasloco di arredi e suppellettili e pulizia. Da indagini di mercato e dalle ispezioni dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo dello sgombero degli immobili pignorato da beni e/o materiali di risulta in:

Euro 5.000,00 per il LOTTO 1

Euro 4.000,00 per il LOTTO 2

Euro 2.500 ,00 per il LOTTO 3.

Quesito 16)

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché “.pdf” per adobe acrobat) di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizie-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, ; l'altra diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

LOTTO 1

Fanno parte del Lotto 1 le seguenti unità: Appartamento Cat. A2 Riportato nel NCEU di Salerno al Foglio 16 particella 721 Sub.7 e il Posto Auto Cat. C6 Riportato nel NCEU del comune di Salerno al Foglio 16 Sub.10, il lotto in oggetto è sito in Via panoramica 23 T L'appartamento ha una superficie commerciale di 272,2 mq mentre il posto Auto di 14,3 mq.



Dati Catastali

Comune: Salerno;

Intestatario: , proprietà per 1000/1000;

Catasto: Fabbricati;



DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Foglio	Partic	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
16	16	721	10	C6	2	Tot.:10 mq	€ 40,80
16	16	721	7	A2	7	Tot.: 265mq Tot escluse Aree scoperte: 223mq	€ 1.817,93

Confini

Il Sub. 10 confina a Nord con corte Comune, a Sud con corte Comune ad Ovest con il Sub 9 ad Est con il Sub 11.

Il Sub. 7 Confina a Nord Con Aree Scoperte Circostanti a Est con Aree



Scoperte Circostanti, a Sud Con Via Panoramica ed ad Ovest con il sub 18 ed il Vano Scale. Per quanto riguarda i Terrazzi di copertura (al cui interno sono presenti dei corpi di fabbrica) per quanto riguarda la pertinenza del sub 7, questa Confina a Nord Con Aree Scoperte Circostanti a Est con Aree Scoperte Circostanti, a Sud Con Via Panoramica ed ad Ovest con il terrazzo di pertinenza del sub 18 ed il torrino del Vano Scale;

Attuale proprietario

Proprietà per 1000/1000.

Si segnala che, con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di fondo patrimoniale, i coniugi signori [redacted] hanno destinato ai sensi dell'art. 168 c.c. gli immobili oggetto di esecuzione a detto fondo patrimoniale, convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in testa al solo signor [redacted] che l'amministrazione degli immobili sarebbe spettata ad entrambi i coniugi ai sensi dell'art.168 c.c. , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.2006 ai nn. 5428/3035

Titolo di Provenienza dei beni

Con Atto del Notaio Aniello Calabrese stipulato in data 29 Novembre 2000 Repertorio 109643 Raccolta 19408, la società [redacted] s.p.a. con sede in Salerno iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al [redacted] codice fiscal [redacted] , nella persona del suo Amministratore unico Sig. [redacted] , dichiarava di aver acquistato gli immobili oggetto dell' Atto Rep. 109642, per nome e conto del costituito Sig. [redacted]

il 08/07/1957 CF MTT SBT 57L08 I483H.



Iscrizioni e Trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2002 – REGISTRO PARTICOLARE 3285

REGISTRO GENERALE 22777

PUBBLICO UFFICIALE MALINCONICO RAIMONDO REPERTORIO 52050 DEL 12/06/2002

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IMMOBILI SITI IN SALERNO

SOGGETTO DEBITORE

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Malinconico dott. Raimondo in data 12.06.2002, per la somma di Euro 240.000,00 a garanzia del capitale di Euro 120.000,001 durata 10 anni, gravante sopra il fabbricato in corso di costruzione identificato con la particella 721 del foglio 16, a favore INTESABCI - SPA con sede in Milano C.F. 00799960158 e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.06.2002 ai nn. 22777/3285;

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 30/01/2006 – REGISTRO PARTICOLARE 3035 REGISTRO GENERALE 5428

PUBBLICO UFFICIALE REALE ANDREA REPERTORIO 22437 DEL 23/01/2006

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE IMMOBILI SITI IN SALERNO(SA)

Con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di fondo patrimoniale, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] ho destinato ai sensi dell'art. 168 e.e. gli immobili al fg. 16 p.lla 721 sub 7, 18 e 19 convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in testa al solo signor [REDACTED] che l'amministrazione degli immobili sarebbe spettata ad entrambi i coniugi ai sensi dell'art.168 e.e., trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.2006 ai nn.

5428/3035;

ISCRIZIONE CONTRO DEL 19/03/2009 – REGISTRO PARTICOLARE 1565

REGISTRO GENERALE 12662

PUBBLICO UFFICIALE COPPA FRANCESCO REPERTORIO 9061/4624 DEL 10/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO IMMOBILI SITI IN SALERNO(SA)

SOGGETTO TERZO D'ATORE D'IPOTECA.

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con atto a rogito notaio Coppa dott. Francesco in data 10.03.2009, per fa somma di Euro



2.000.000.000,00 a garanzia del capitale di Euro 1.000.000.000,00, durata 1 anno 6 mesi ed 1 giorno, gravante sopra gli immobili al fg. 16 p.lla 721 sub. 7, 18 , a favore BANCA MB spa con sede in Milano C.F. 13427190155 e contro il signor [REDACTED], in qualità di terzo datore di ipoteca e la signor [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.03.2009 ai nn. 12662/1565;

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/01/2018 – REGISTRO PARTICOLARE 2857
REGISTRO GENERALE 3522
PUBBLICO UFFICIALE UFF.GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO
REPERTORIO 369 DEL 19/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI SITI IN SALERNO (SA)

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Salerno in data 19.01.2018 per la somma di Euro 10.798.548,56 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili descritti al fg. 16 p.lla 721 sub 7, 18 , 19, 10 e 11 a favore CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED]

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provincia/e di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.01.2018 ai nn. 3522/2857.

Stato di Occupazione

Occupato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] 7(i due hanno contratto matrimonio in [REDACTED])

Regolarità Edilizia

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Salerno circa l'Agibilità, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità, né risultano esserci richieste di rilascio.

Il Lotto 1 si trova in zona B, sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A.

In merito alla regolarità edilizia, poiché fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza Di concessione edilizia, sono state presentate a norma della L.724/94, Al comune di Salerno in data 31/03/1995 e 01 Aprile 1995 domande di concessione in Sanatoria n.ri di prot. 36676, 37667,37665, 37668, 37680, a fronte delle quali sono state rilasciate dal Dirigente Del Settore Urbanistica di Salerno le concessioni Edilizie in Sanatoria ex art.29 L.794/1994 numeri 225/226/227228/229 e230. Il CTU ha estratto presso l'archivio Storico di Salerno una concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di due locali (stenditoi) sui terrazzi di copertura numero 225/2004 ed ha estratto anche una DIA presentata in data 03/11/2005 per il frazionamento dell' int. 6 che avrebbero poi generato i sub. 18 e 19, per le

modifiche alla distribuzione interna all'int. 5 che diventerà successivamente sub.7, nella DIA del 2005 che aveva lo scopo di frazionare due unità immobiliari private di cui una era proprio quella dell'esecutato Sig. [] si può apprezzare dai grafici l'interessamento di alcune parti comuni, infatti nonostante non compaia in nessuna descrizione, possiamo notare che nei Grafici della Concessione in Sanatoria, riportati nella Stessa DIA la struttura delle scale è posizionata sul "lato mare", mentre nei grafici di progetto dove vengono riportate le unità immobiliari dei privati frazionate, la scala si sposta a "monte", quindi sul lato opposto, con la conseguente modifica dei prospetti e degli elementi connessi alla scala, Il CTU rilevando questa difformità ha ipotizzato di richiedere un permesso di costruire in sanatoria ricorrendo all' Art. 37 del DPR 380-01 (si specifica che le difformità in oggetto coinvolgono parti comuni quindi non solo gli immobili della parte eseguita), in questa fase le spese verranno quantificate in circa Euro 15 Mila , tra spese di oblazione, tecniche e Genio civile e suddivise in parti uguali per i 3 lotti di Proprietà []

Riguardo le difformità prettamente presenti nel Lotto 1 e più precisamente all'interno dell'appartamento sub. 7 il CTU ha rilevato le seguenti : La cucina riportata in scheda planimetrica è allo stato di fatto uno studio ed è Situata al posto della sala da pranzo, il tramezzo di divisione tra la camera patronale e lo spogliatoio in realtà non è presente ed è formato dalla cabina armadio non rispecchiando il posizionamento riportato in scheda planimetrica, Al piano terzo (terrazzo) non è riportata in scheda la sagoma del gazebo centrale della Tettoia attigua al torrino scale ed allo stenditoio dove risulta essere installata una cucina, lo stenditoio che risulta essere stato trasformato in un bagno, i costi di ripristino sono quantificati in questa fase in Euro 10 mila.

Valore da porre a Base d'Asta

Per ottenere il prezzo Base D'asta Verranno Sottratte dal Valore di Mercato le Spese di ripristino e i costi per Sanare lo spostamento della scala rispetto alla Concessione in sanatoria, queste quantificate in Euro 15 mila in questa fase da dividere in parti Uguali tra tutti i Lotti.

Le Spese totali per il Lotto 1 risultano quindi essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 10 Mila per il ripristino per un totale di Euro 15 mila.

VALORE DEL LOTTO 1 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 816.897,45 – EURO 15.000,00 = EURO 801.897,45

LOTTO 2

Fanno parte del Lotto 2 le seguenti unità: Appartamento Cat. A2 Riportato nel NCEU di Salerno al Foglio 16 particella 721 Sub.18 ed il Posto Auto Cat. C6 Riportato nel NCEU del comune di Salerno al Foglio 16 Sub.11, il lotto in oggetto è sito in Via panoramica 23 T L'appartamento ha una superficie commerciale rilevata di mq 111,62 mentre il posto Auto di 14,3 mq.

Dati Catastali

Comune: Salerno;

Intestatario: , proprietà per 1000/1000;

Catasto: Fabbricati;

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Foglio	Particel	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
16	16	721	11	C6	2	Tot.:10 mq	€ 40,80
16	16	721	18	A2	4	Tot.: 123mq Tot escluse Aree scoperte:	€ 464,81

Confini

Il Sub 11 Confina a Nord con Corte Comune, a Sud con Corte Comune ad Ovest con il Sub 10 ad Est con il Sub 12.

Il Sub 18 confina a Nord con il Sub 19, ad Ovest con Aree scoperte circostanti a Sud con Via Panoramica, ad Est con Vano Scale e Sub 7.

Per quanto riguarda li Terrazzi di copertura (al cui interno sono presenti dei corpi di fabbrica) la pertinenza del Sub 18 questa confina a Nord con Aree scoperte Circostanti,

Ad Ovest con Aree scoperte circostanti a Sud con Via Panoramica, ad Est con il torrino del Vano Scale e terrazzo di pertinenza Sub 7.



Attuale proprietario

[Redacted]

Proprietà per 1000/1000.

Si segnala che, con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di fondo patrimoniale, i coniugi signori [Redacted]

[Redacted] hanno destinato ai sensi dell'art. 168 c.c. gli immobili oggetto di esecuzione a detto fondo patrimoniale,

convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in testa al solo signor [Redacted]

che l'amministrazione degli immobili sarebbe spettata ad entrambi i coniugi ai sensi

dell'art.168 c.c. , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno -

Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.2006 ai nn.

5428/3035

Titolo di Provenienza dei beni

Con Atto del Notaio Aniello Calabrese stipulato in data

29 Novembre 2000 Repertorio 109643 Raccolta 19408, la società [Redacted] s.p.a.

con sede in Salerno iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al

[Redacted] nella persona del suo Amministratore

unico Si [Redacted]

dichiarava di aver acquistato gli immobili oggetto dell' Atto Rep. 109642,

per nome e conto del costituito Sig. [Redacted]

[Redacted]



Iscrizioni e Trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2002 – REGISTRO PARTICOLARE 3285



REGISTRO GENERALE 22777

PUBBLICO UFFICIALE MALINCONICO RAIMONDO REPERTORIO 52050 DEL
12/06/2002

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
IMMOBILI SITI IN SALERNO
SOGGETTO DEBITORE

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio
Malinconico dott. Raimondo in data 12.06.2002, per la somma di Euro 240.000,00 a
garanzia del capitale di Euro 120.000,001 durata 10 anni, gravante sopra il fabbricato in
corso di costruzione identificato con la particella 721 del foglio 16, a favore INTESABCI -
SPA con sede in Milano C.F. 00799960158 e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno
Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.06.2002 ai nn.
22777/3285;

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 30/01/2006 – REGISTRO
PARTICOLARE 3035 REGISTRO GENERALE 5428

PUBBLICO UFFICIALE REALE ANDREA REPERTORIO 22437 DEL 23/01/2006
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE IMMOBILI SITI
IN SALERNO(SA)

Con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di
fondo patrimoniale, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] inato ai sensi dell'art. 168 e.e. gli
immobili al fg. 16 p.lla 721 sub 7, 18 e 19 convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in
testa al solo signor [REDACTED] e degli immobili sarebbe
spettata ad entrambi i coniugi ai sensi dell'art.168 e.e., trascritta presso l'Agenzia delle
Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di
Salerno in data 30.01.2006 ai nn.5428/3035;

ISCRIZIONE CONTRO DEL 19/03/2009 – REGISTRO PARTICOLARE 1565
REGISTRO GENERALE 12662

PUBBLICO UFFICIALE COPPA FRANCESCO REPERTORIO 9061/4624 DEL
10/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA CREDITO IMMOBILI SITI IN SALERNO(SA)
SOGGETTO TERZO D'ATORE D'IPOTECA.

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con atto a
rogito notaio Coppa dott. Francesco in data 10.03.2009, per fa somma di Euro
2.000.000.000,00 a garanzia del capitale di Euro 1.000.000.000,00, durata 1 anno 6 mesi ed
1 giorno, gravante sopra gli immobili al fg. 16 p.lla 721 sub. 7, 18 , a favore BANCA MB
spa con sede in Milano C.F. 13427190155 e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca, iscritta presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno· Territorio servizio di Pubblicità
Immobiliare di Salerno in data 19.03.2009 ai nn. 12662/1565;

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/01/2018 – REGISTRO PARTICOLARE 2857

REGISTRO GENERALE 3522

PUBBLICO UFFICIALE UFF.GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO

REPERTORIO 369 DEL 19/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI SITI IN SALERNO (SA)

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Salerno in data 19.01.2018 per la somma di Euro 10.798.548,56 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili descritti al fg. 16 p.lla 721 sub 7, 18 , 19, 10 e 11 a favore

CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED]

e contro il signor [REDACTED]

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provincia/e di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.01.2018 ai nn. 3522/2857.

Stato di Occupazione

L'Appartamento rubricato nel N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 16, Particella 721 sub. 18 al momento degli Accessi in data 07/05/2018 e 15/05/2018 risultava occupato Dal Sig. [REDACTED] con contratto di Locazione Abitativa ad

uso Transitoria con cedolare secca, stipulato in data 09/01/2017 tra il Sig. [REDACTED]

e la Sig.ra [REDACTED]

Coniuge dell'esecutato e Amministratrice del Fondo Patrimoniale costituito in data

23/01/2006, con Atto Notaio Andrea Reale Rep. N.22437, Racc.n. 5105, detto fondo

patrimoniale come già esplicito precedentemente aveva la funzione di Gestire gli immobili al sub. 7,18 e 19, ma la proprietà sarebbe rimasta esclusiva del Sig. [REDACTED]

(esecutato), il contratto di Locazione tra il Sig. [REDACTED] è stato registrato

presso l'ufficio del territoriale di Salerno in data 16/01/2017 registrato al n. 000406 – serie

3T codice identificativo del contratto T317T00040600ZH, il contratto in essere prevede una durata di mesi 12 e si è rinnovato il 9 gennaio 2018 tacitamente, in ogni caso è espresso

esplicitamente nell'articolo 2 del contratto che “ai sensi di quanto previsto dalle norme, le

parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria inquanto il conduttore ha

espressamente l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo concordato, per il

seguinte motivo: **nei patti di separazione è previsto che il conduttore rientri in possesso**

della propria abitazione entro 24 mesi”; plausibile pensare che l'abitazione sarà liberata

al massimo entro il mese di Gennaio 2019; il canone di locazione è stabilito in Euro 650,00 (seicentocinquanta/00) mensili.

Come riferito dai Signori l'immobile è utilizzato soltanto

Dal Sig.

Regolarità Edilizia

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Salerno circa l'Agibilità, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità, né risultano esserci richieste di rilascio.

Il Lotto 2 si trova in zona B, sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A.

In merito alla regolarità edilizia, poiché fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza Di concessione edilizia, sono state presentate a norma della L.724/94, Al comune di Salerno in data 31/03/1995 e 01 Aprile 1995 domande di concessione in Sanatoria n.ri di prot. 36676, 37667,37665, 37668, 37680, a fronte delle quali sono state rilasciate dal Dirigente Del Settore Urbanistica di Salerno le concessioni Edilizie in Sanatoria ex art.29 L.794/1994 numeri 225/226/227228/229 e230. Il CTU ha estratto presso l'archivio Storico di Salerno una concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di due locali (stenditoi) sui terrazzi di copertura numero 225/2004 ed ha estratto anche una DIA presentata in data 03/11/2005 per il frazionamento dell' int. 6 che avrebbero poi generato i sub. 18 e 19, per le modifiche alla distribuzione interna all'int. 5 che diventerà successivamente sub.7, nella DIA del 2005 che aveva lo scopo di frazionare due unità immobiliari private di cui una era proprio quella dell'esecutato Sig. si può apprezzare dai grafici l'interessamento di alcune parti comuni, infatti nonostante non compaia in nessuna descrizione, possiamo notare che nei Grafici della Concessione in Sanatoria, riportati nella Stessa DIA la struttura delle scale è posizionata sul "lato mare", mentre nei grafici di progetto dove vengono riportate le unità immobiliari dei privati frazionate, la scala si sposta a "monte", quindi sul lato opposto, con la conseguente modifica dei prospetti e degli elementi connessi alla scala, Il CTU rilevando questa difformità ha ipotizzato di richiedere un permesso di costruire in sanatoria ricorrendo all' Art. 37 del DPR 380-01 (si specifica che le difformità in oggetto coinvolgono parti comuni quindi non solo gli immobili della parte eseguita), in questa fase le spese verranno quantificate in circa

Euro 15 Mila , tra spese di oblazione, tecniche e Genio civile e suddivise in parti uguali per i 3 lotti di Pr

Riguardo eventuali difformità presenti nel Lotto 2 e più nello specifico per l' Appartamento Riportato al Sub. 18, questo risulta essere sostanzialmente conforme Alla scheda catastale, sul terrazzo di pertinenziale, lo stenditoio risulta essere stato Diviso in 2 parti con un tramezzo ed una porta ,è poi stato creato un piccolo vano finestra, oltre che l'istallazione di elementi da bagno al suo interno, questo stenditoio viene utilizzato dal Sig.

Come riparo per il suo animale domestico, la superficie commerciale del sub.18 andrebbe aggiornata infatti risulta essere di 111.62 Mq così come rilevato dallo scrivente.



Valore da porre a Base d'Asta

Per ottenere il prezzo Base D'asta Verranno Sottratte dal Valore di Mercato le Spese di ripristino e i costi per Sanare lo spostamento della scala rispetto alla Concessione in sanatoria, queste quantificate in Euro 15 mila in questa fase da dividere in parti Uguali tra tutti i Lotti.

Le Spese totali per il Lotto 2 risultano quindi essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 5 Mila per il ripristino, pulizia terrazzo e smaltimento rifiuti per un totale di Euro 10 mila.

VALORE DEL LOTTO 2 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 343.241,04 – EURO 10.000,00 = EURO 333.241,04



LOTTO 3

Fa parte del Lotto 3 la seguente unità: Appartamento Cat. A2 Riportato nel NCEU di Salerno al Foglio 16 particella 721 Sub.19

L'appartamento ha una superficie commerciale rilevata di mq 80,80.

L'indirizzo è Via Panoramica 23 T, Salerno.



Dati Catastali



Comune: Salerno;

Intestatario: [] proprietà per 1000/1000;

Catasto: Fabbricati;

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Particell	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
16	721	19	A2	4	Tot.: 79mq Tot escluse Aree scoperte: 74mq	€ 361,52

Confini

Il Sub 18 confina a Nord con il Sub 19, ad Ovest con Aree scoperte circostanti a Sud con Via Panoramica, ad Est con Vano Scale e Sub 7.

Attuale proprietario

[]

Proprietà per 1000/1000.

Si segnala che, con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di fondo patrimoniale, i coniugi signori []

[] hanno destinato ai sensi dell'art. 168 c.c. gli immobili oggetto di esecuzione a detto fondo patrimoniale, convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in testa al solo signor [] e l'amministrazione degli immobili sarebbe spettata ad entrambi i coniugi ai sensi dell'art.168 c.c. , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.2006 ai nn. 5428/3035

Titolo di Provenienza dei beni

Con Atto del Notaio Aniello Calabrese stipulato in data 29 Novembre 2000 Repertorio 109643 Raccolta 19408, la società Cesat s.p.a. con sede in Salerno iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al n. 240/82 codice fiscale 01192640652, nella persona del suo Amministratore unico Sig. Le Piane Umberto. nato a Cosenza il 10 novembre 1961, dichiarava di aver acquistato gli immobili oggetto dell' Atto Rep. 109642, per nome e conto del costituito Sig. [REDACTED]

Iscrizioni e Trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2002 – REGISTRO PARTICOLARE 3285
REGISTRO GENERALE 22777
PUBBLICO UFFICIALE MALINCONICO RAIMONDO REPERTORIO 52050 DEL 12/06/2002
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IMMOBILI
SITI IN SALERNO
SOGGETTO DEBITORE

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Malinconico dott. Raimondo in data 12.06.2002, per la somma di Euro 240.000,00 a garanzia del capitale di Euro 120.000,001 durata 10 anni, gravante sopra il fabbricato in corso di costruzione identificato con la particella 721 del foglio 16, a favore INTESABCI - SPA con sede in Milano C.F. 00799960158 e contro il signor [REDACTED]

il 08.07.1957 a Scafati, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 19.06.2002 ai nn. 22777/3285;

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 30/01/2006 – REGISTRO PARTICOLARE 3035
REGISTRO GENERALE 5428
PUBBLICO UFFICIALE REALE ANDREA REPERTORIO 22437 DEL 23/01/2006
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE IMMOBILI SITI
IN SALERNO(SA)

Con atto a rogito notaio Reale dott. Andrea in data 23.01.2006 contenente costituzione di fondo patrimoniale, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] hanno destinato ai sensi dell'art. 168 e.e. gli immobili al fg. 16 p.la 721 sub 7, 18 e 19 convenendo che la proprietà sarebbe rimasta in testa al solo signor [REDACTED] che l'amministrazione degli immobili sarebbe spettata ad entrambi i coniugi ai sensi dell'art.168 e.e., trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.01.2006 ai nn. 5428/3035;

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/01/2018 – REGISTRO PARTICOLARE 2857 REGISTRO
GENERALE 3522

PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO REPERTORIO 369 DEL 19/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IMMOBILI SITI IN SALERNO (SA)

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Salerno in data 19.01.2018 per la somma di Euro 10.798.548,56 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili descritti al fg. 16 p.la 721 sub 7, 18, 19, 10 e 11 a favore CURATELA DEL

FALLIMENTO " [redacted] e contro il signor [redacted] sso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provincia/e di Salerno-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.01.2018 ai nn. 3522/2857.

Stato di Occupazione

Regolarità Edilizia

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Salerno circa l'Agibilità, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità, né risultano esserci richieste di rilascio.

Il Lotto 3 si trova in zona B, sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A.

In merito alla regolarità edilizia, poiché fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza

Di concessione edilizia, sono state presentate a norma della L.724/94, Al comune di

Salerno in data 31/03/1995 e 01 Aprile 1995 domande di concessione in Sanatoria

n.ri di prot. 36676, 37667, 37665, 37668, 37680, a fronte delle quali sono state rilasciate dal Dirigente

Del Settore Urbanistica di Salerno le concessioni Edilizie in Sanatoria ex art.29 L.794/1994 numeri

225/226/227228/229 e230. Il CTU ha estratto presso l'archivio Storico di Salerno una concessione

edilizia in Sanatoria per la realizzazione di due locali (stenditoi) sui terrazzi di copertura numero

225/2004 ed ha estratto anche una DIA presentata in data

03/11/2005 per il frazionamento dell' int. 6 che avrebbero poi generato i sub. 18 e 19, per le modifiche alla distribuzione interna all'int. 5 che diventerà successivamente sub.7,

nella DIA del 2005 che aveva lo scopo di frazionare due unità immobiliari private di cui una era

proprio quella dell'esecutato Sig. [redacted] si può apprezzare dai grafici l'interessamento di

alcune parti comuni, infatti nonostante non compaia in nessuna descrizione, possiamo notare che nei

Grafici della Concessione in Sanatoria, riportati nella Stessa DIA la struttura delle scale è posizionata

sul "lato mare", mentre nei grafici di progetto dove vengono riportate le unità immobiliari dei privati

frazionate, la scala si sposta a "monte", quindi sul lato opposto, con la conseguente modifica dei

prospetti e degli elementi connessi alla scala, Il CTU rilevando questa difformità ha ipotizzato di

richiedere un permesso di costruire in sanatoria ricorrendo all' Art. 37 del DPR 380-01 (si specifica che

le difformità in oggetto coinvolgono parti comuni quindi non solo gli immobili della parte eseguita), in

questa fase le spese verranno quantificate in circa

Euro 15 Mila , tra spese di oblazione, tecniche e Genio civile e suddivise in parti uguali

per i 3 lotti di Pr [redacted]

Riguardo la regolarità edilizia del LOTTO 3 l'appartamento in questione il Sub.19 come scritto in precedenza Viene utilizzato [] (fratello dell'esecutato), come studio, quindi dando una destinazione di fatto all'immobile di Studio rispetto a Civile Abitazione, anche se tutti gli impianti risultano ancora presenti, la vera difformità Risulta nella presenza di un bagno al posto di un ripostiglio . La superficie commerciale del sub.19 Andrebbe aggiornata così come calcolato dallo scrivente in 80,80 mq.

Valore da porre a Base d'Asta

Per ottenere il prezzo Base D'asta Verranno Sottratte dal Valore di Mercato le Spese di ripristino e i costi per Sanare lo spostamento della scala rispetto alla Concessione in sanatoria, queste quantificate in Euro 15 mila in questa fase da dividere in parti Uguali tra tutti i Lotti.

Le Spese totali per il Lotto 3 risultano quindi essere quantificate in Euro 5 mila per la quota "scala" ed Euro 5 Mila per il ripristino, pulizia terrazzo e smaltimento rifiuti per un totale di Euro 10 mila.

VALORE DEL LOTTO 3 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 238.332,52– EURO 10.000,00 = EURO 228.332,52

Quesito 17)

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio delle raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni.

L' Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari. Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Il repertorio fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione (Allegato 5).

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e, nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.



L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Elenco Allegati:

Allegato1 : Nomina

1.1 Nomina

Allegato 2: Operazioni Peritali

2.1 Accesso Comune

2.2 Accesso Archivio Storico

2.3 Inizio Operazioni Peritali sui Luoghi

2.4 Secondo Accesso sui Luoghi

2.5 Secondo Accesso al Comune

Allegato 3: Richieste-Comunicazioni

3.1 Istanza di Correzione Mappale

3.2 Pec Agibilità

3.3 Richiesta Agibilità

3.4 Richiesta Comune di Salerno Certificati

3.5 Richiesta Titoli Notaio Calabrese

3.6 Richiesta Locazione

3.7 Accesso Atti Comune di Salerno

3.8 Richiesta titoli 225 e 230

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Copertina



- 4.2 Sub.7
- 4.3 Sub.7 Terrazzo
- 4.4 Sub 18
- 4.5 Sub.18 Terrazzo
- 4.6 Sub.19
- 4.7 Sub.10
- 4.8 Sub.11



Allegato 5: Documentazione Fotografica

5 Doc. Fotografica

Allegato 6: Documentazione Catastale

- 6.1 Planimetrie
- 6.2 Vis. Storica Sub.7
- 6.3 Vis. Storica Sub.10 pag.1
- 6.4 Vis. Storica Sub.10 pag.2
- 6.5 Vis. Storica Sub. 11 pag.1
- 6.6 Vis. Storica Sub.11 pag. 2
- 6.7 Vis. Storica Sub. 18
- 6.8 Vis. Storica Sub. 19
- 6.9 Visura per Soggetto
- 6.10 Vis. Storica Sub. 7

Allegato 7: Ispezioni Ipotecarie

- 7.1 Ispezioni Ipotecarie
- 7.2 Ispezioni Ipotecarie

Allegato 8: Titolo di Proprietà

- 8.1 Atto di provenienza

Allegato 9: Titoli abilitativi, Destinazione Urbanistica, Strumenti urbanistici.

- 9.1 Destinazione Urbanistica
- 9.2 Conc. 225-2000
- 9.3 Conc. 230-2000
- 9.4 Elaborato 1 Condonò
- 9.5 Elaborato 2 Condonò Stato di Fatto
- 9.6 Elaborato 3 Condonò Progetto
- 9.7 Concessione in Sanatoria Stenditoi
- 9.8 Elaborato Stenditoi
- 9.9 Elaborato DIA
- 9.10 Contesto Urbano

Allegato 10: Certificati

- 10.1 Procedure Pendenti
- 10.2 Certificato Contestuale Stato di Famiglia e Residenza



10.3 Estratto di Matrimonio

Allegato 11: Verifica Locazioni.

11.1 Risposta sulle locazioni

11.2 Locazione Sub.18

