

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa De Lucia Rosaria



- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -
- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 211/2019

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 14/04/2020

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS



DEBITRICE ESECUTATA:

OMISSIS

- MARZO 2020 -

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:
ARCH. MIRRA DONATO



SOMMARIO

<i>Premessa e formulazione quesiti</i>	<i>pag.3</i>
<i>Individuazione Lotti</i>	<i>pag.7</i>
<i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag.8</i>
<i>Quesiti 1-2-3</i>	<i>pag.10</i>
<i>Quesito 4</i>	<i>pag.12</i>
<i>Quesito 5</i>	<i>pag.19</i>
<i>Quesito 6</i>	<i>pag.20</i>
<i>Quesito 7</i>	<i>pag.22</i>
<i>Quesito 8</i>	<i>pag.23</i>
<i>Quesito 9</i>	<i>pag.26</i>
<i>Quesito 10</i>	<i>pag.26</i>
<i>Quesito 11</i>	<i>pag.27</i>
<i>Quesito 12</i>	<i>pag.29</i>
<i>Quesito 13</i>	<i>pag.30</i>
<i>Quesito 14</i>	<i>pag.32</i>
<i>Quesito 15</i>	<i>pag.37</i>
<i>Quesito 16</i>	<i>pag.39</i>
<i>Quesito 17</i>	<i>pag.37</i>
<i>Quesito 18</i>	<i>pag.38</i>
<i>Quesito 19</i>	<i>pag.38</i>
<i>Congedo C.T.U.</i>	<i>pag.42</i>
<i>Appendice: elenco allegati</i>	<i>pag.43</i>

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

III.mo Giudice Dell'esecuzione
Dott.ssa De Lucia Rosaria

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 211/2019
PROMOSSA DA**

OMISSIS


CONTRO

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **OMISSIS**, a seguito della **Nomina di Esperto in data OMISSIS**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **OMISSIS** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento),


RIFERISCE

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

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

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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;*
5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e , ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
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 notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem);*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc),*

- indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
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 ricorrere i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnata in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft.**

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

17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni;
18. Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice;
19. Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Individuazione Lotti:→

INDIVIDUAZIONE LOTTI

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

INDICA



nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°211/2019 e di stima** con il nome di:

Lotto 1 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS):

Uliveto con fascia boschiva di complessivi 1.680 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIa340, quota di proprietà 1/2;

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 16 are 80 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **340**, seminativo irriguo arborato classe 3, reddito domenicale € 9,11 agrario € 7,38, quota di proprietà 1/2.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 7.000,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO 1: 3.500,00 €

Lotto 2 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare al Comproprietario non esecutato OMISSIS):

Uliveto rado su prato in Via Volpaio di complessivi 1.390 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIe 876, 877, 878, 600, 192, quota di proprietà 1/2;

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 1 are 19centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **876**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 0,52 agrario € 0,61, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 20 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **877**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 0,09 agrario € 0,10, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 11 are 11 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **878**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 4,88 agrario € 5,74, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 65 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **600**, vigneto classe 2, reddito domenicale € 0,91 agrario € 0,44, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 75 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **192**, area fabbricabile DM, quota di proprietà 1/2.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 4.500,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO 2: 2.250,00 €



Lotto 3 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare al Comproprietario non esecutato OMISSIS):
Bosco di complessivi 4.293 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.38 Part.IIe 85, 125, 338, quota di proprietà 1/2;

DATI CATASTALI LOTTO 3:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 20 are 27 centiare** identificato al NCT al foglio **38 p.IIa 85**, seminativo arboreo classe 5, reddito domenicale € 3,14 agrario € 6,80, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 16 are 56 centiare** identificato al NCT al foglio **38 p.IIa 125**, seminativo classe 3, reddito domenicale € 4,70 agrario € 6,84, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 6 are 10 centiare** identificato al NCT al foglio **38 p.IIa 338**, querceto classe 2, reddito domenicale € 0,79 agrario € 0,22, quota di proprietà 1/2.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 3: 2.500,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO 3: 1.250,00 €

Lotto 4 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS):
Castagneto da frutto di complessivi 1.650 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide al Fl.45 Part.IIe 324 e 641, quota di proprietà 1/6;

DATI CATASTALI LOTTO 4:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 15 are 48 centiare** identificato al NCT al foglio **45 p.IIa 324**, castagneto da frutto classe 3, reddito domenicale € 2,00 agrario € 3,60, quota di proprietà 1/6;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 1 are 02 centiare** identificato al NCT al foglio **45 p.IIa 641**, castagneto da frutto classe 3, reddito domenicale € 0,13 agrario € 0,24, quota di proprietà 1/6.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 4: 3.000,00 €

Valore QUOTA 1/6 Pignorata LOTTO 4: 500,00 €

Lotto 5 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS):
Garage-Deposito ubicato al **piano seminterrato** con una superficie utile calpestabile di circa **114,10 mq Fl. 31 p.IIa 460 sub 2** ivi compresa la **rampa di ingresso egresso** su via Serraventola afferente al **sub 1 p.IIa 460** e **terreno ad Uliveto NCT Fl. 31 p.IIa 459, quota di proprietà 1/6;**

DATI CATASTALI LOTTO 5:

- **Unità in corso di costruzione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al **foglio 31 p.IIa 460 sub 2**, classe F/3, quota di proprietà 1/6;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 7 are 60 centiare** identificato al NCT al **foglio 31 p.IIa 459**, seminativo classe 1, reddito domenicale € 5,30 agrario € 4,32, quota di proprietà 1/6.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 5: 51.000,00 €

Valore QUOTA 1/6 Pignorata LOTTO 5: 8.500,00 €

Lotto 6 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare agli eredi dei Comproprietari non esegutati):

Abitazione rifinita ubicata al **primo piano** con una superficie utile calpestabile di circa **114,05 mq NCEU Fl. 31 p.lla 460 sub 4** con **pianterreno in stato grezzo** con una superficie utile calpestabile di circa **100,25 mq NCEU Fl. 31 p.lla 460 sub 3**, ivi compresa **corte pertinenziale tenuta a giardino e intero blocco scala** su Via Serraventola afferente al **sub 1 p.lla 460**, quota di proprietà 1/6;

DATI CATASTALI LOTTO 6:

- **Abitazione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al **foglio 31 p.lla 460 sub 4**, consistenza vani 5, classe A/3;
- **Unità in corso di costruzione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al **foglio 31 p.lla 460 sub 3**, classe F/3.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 6: 270.000,00 €

Valore QUOTA 1/6 Pignorata LOTTO 6: 45.000,00 €

NOTE CTU su Configurazione Lotti:

- Poiché i regimi di comproprietà risultano essere differenti sui **Lotti 1, 2 e 3** (*pignorati per quota 1/2*) e sui **Lotti 4, 5 e 6** (*pignorati per quota 1/6*), la configurazione Lotti predisposti dal CTU si presta sia all'alienazione delle quote nominali sia alla predisposizione di un'ipotesi di separazione in natura dei **Lotti 1** sul primo regime di comproprietà, e dei **Lotti 4 e 5** sul secondo regime di comproprietà *da assegnare secondo facoltà del G.E.* in proprietà esclusiva al debitore, eventualmente **liberando gli altri Lotti dalla formalità pregiudizievole del pignoramento** come più dettagliatamente specificato nelle risposte ai quesiti del mandato.
- Per quanto attiene ai **dettagli della suddivisione in Lotti**, si precisa che i **Lotti 1, 2, 3 e 4** sono ubicati in siti differenti, **separati spazialmente**, mentre i **Lotti 5 e 6** sono **spazialmente contigui**, essendo ubicati entrambi in via Serraventola al civico 20. Relativamente a tali Lotti si precisa che **il sub 1**, il quale individua la corte comune, **risulterà afferente al Lotto 6 relativamente al giardino sul prospetto principale ed al vano scala**, mentre **relativamente alla rampa di accesso all'autorimessa sarà da considerarsi afferente al Lotto 5**. Inoltre, **in caso di assegnazione separata dei Lotti andrà occluso il vano di ingresso sul fondo della scala al piano seminterrato e andrà munito di cancelletto il vialetto laterale** (lato nord est della part 460), cancelletto pedonale attraverso il quale sarà consentita la sola servitù di passaggio per provvedere alla manutenzione della vasca Imhoff e del serbatoio del Gpl che insistono su part 459 afferente il Lotto 5 ma sono a servizio dell'appartamento sub 4 part 460 afferente al Lotto 6.

*N.B.: La **suddivisione dei beni in sei lotti distinti**, possibile nella fattispecie in quanto ciascuno dei sei cespiti è dotato di propri dati catastali, è stata adottata dal C.T.U. al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita.*

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato c.t.u.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale e degli Atti del Procedimento completi di **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale per notaio Avv. SERGIO CAPPELLI datata 01/08/2019** (cfr. All. 3a),

e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del **21/05/2019**, trascritto il **26/07/2019** ai num.ri **R.G. 30738 R.P. 23588**, con relata di notifica del **14/05/2019** (cfr. All. 2a, nonché Atti del Procedimento),

nonché dal confronto con

✓ la **trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 211/2019: cfr All. 2b nonché in Atti del Procedimento) **trascrizione** del **26/07/2019** ai num.ri **R.G. 30738 R.P. 23588**, a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A.** (Creditore Procedente nella presente E.I. 211/2019) e contro **OMISSIS** (Debitrice). Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

per la quota pari ad 1/2 dell'intero

- 1) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 40 p.IIa 877, consistenza 20 centiare;
- 2) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 40 p.IIa 876, consistenza 1 are 19 centiare;
- 3) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 40 p.IIa 340, consistenza 16 are 80 centiare;
- 4) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 40 p.IIa 600, consistenza 65 centiare;
- 5) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 40 p.IIa 878, consistenza 11 are 11 centiare;
- 6) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 38 p.IIa 85, consistenza 20 are 27 centiare;
- 7) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 40 p.IIa 192, consistenza 75 centiare;
- 8) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 38 p.IIa 125, consistenza 16 are 56 centiare;
- 9) Terreno sito in Agro del Comune di Roccadaspide, riportato in catasto terreni al foglio 38 p.IIa 338, consistenza 6 are 10 centiare;

per la quota pari ad 1/6 dell'intero

- 1) Terreno sito in Agro di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 45 particella 641, consistenza 1 are e 2 centiare;
- 2) Terreno sito in Agro di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 45 particella 324, consistenza 15 are e 48 centiare;
- 3) Abitazione sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio 31 particella 460 sub 4, consistenza vani 5, classe A/3;
- 4) Unità in corso di costruzione sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio 31 particella 460 sub 3, classe F/3;
- 5) Unità in corso di costruzione sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio 31 particella 460 sub 2, classe F/3;
- 6) Terreno sito in Agro di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 31 particella 459, consistenza are 7 e 60 centiare.

e vagliate altresì:

- **L'Istanza di vendita del 01/07/2019** contenente gli estremi catastali del cespite esecutato (cfr. All. 2c);
- **La Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** (derivante da decreto ingiuntivo ed alla base del titolo esecutivo) del **18/05/2011, R.G. 19637, R.P. 3088** (cfr. All. 2d);

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai **LOTTI** come sopra individuati, **è in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c). Semplicemente si rilevano i seguenti aspetti:

- nella trascrizione del Pignoramento si precisa circa l'esclusione dei seguenti ulteriori immobili, pur contenuti in atto di pignoramento, ma non nella sua trascrizione e per i quali non si procede come indicato esplicitamente nella sezione D della nota di trascrizione:
 1. Terreno sito in Agro di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 45 particella 881, consistenza are 10 e 3 centiare;
 2. Terreno sito in Agro di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 45 particella 880, consistenza 25 centiare;
 3. Terreno sito in Agro di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 45 particella 879 consistenza 1 are e 12 centiare;
 4. Terreno sito in Agro di Roccadaspide, riportato in Catasto Terreni al foglio 45 particella 2, consistenza 18 are e 20 centiare.

Pertanto, detti cespiti, non sono stati inseriti nella configurazione dei Lotti e ciò sia per l'esplicita volontà del creditore procedente sia considerando che per detti beni non è stata redatta certificazione notarile.

- Si rileva che, con riferimento ai Lotti 4, 5 e 6, gli altri cinque comproprietari non eseguiti OMISSIS risultano tutti deceduti. Le visure catastali non risultano aggiornate e le quote o i cespiti assegnati ad essi andranno intese come assegnate agli eredi dei comproprietari non eseguiti.

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTI:→

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

Riepilogati i dati catastali dei 6 Lotti configurati come sopra:

Lotto 1 (E.I. 211/2019)(Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS): **Uliveto con fascia boschiva di complessivi 1.680 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIa 340, quota di proprietà 1/2;**

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 16 are 80 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **340**, seminativo irriguo arborato classe 3, reddito domenicale € 9,11 agrario € 7,38, quota di proprietà 1/2.

Lotto 2 (E.I. 211/2019)(Da Assegnare al Comproprietario non esecutato OMISSIS): **Uliveto rado su prato in Via Volpaio di complessivi 1.390 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIe 876, 877, 878, 600, 192, quota di proprietà 1/2;**

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 1 are 19centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **876**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 0,52 agrario € 0,61, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 20 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **877**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 0,09 agrario € 0,10, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 11 are 11 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **878**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 4,88 agrario € 5,74, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 65 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **600**, vigneto classe 2, reddito domenicale € 0,91 agrario € 0,44, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 75 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **192**, area fabbricabile DM, quota di proprietà 1/2.

Lotto 3 (E.I. 211/2019)(Da Assegnare al Comproprietario non esecutato OMISSIS): **Bosco di complessivi 4.293 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.38 Part.IIe 85, 125, 338, quota di proprietà 1/2;**

DATI CATASTALI LOTTO 3:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 20 are 27 centiare** identificato al NCT al foglio **38** p.IIa **85**, seminativo arboreo classe 5, reddito domenicale € 3,14 agrario € 6,80, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 16 are 56 centiare** identificato al NCT al foglio **38** p.IIa **125**, seminativo classe 3, reddito domenicale € 4,70 agrario € 6,84, quota di proprietà 1/2;

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 6 are 10 centiare** identificato al NCT al foglio **38 p.la 338**, querceto classe 2, reddito domenicale € 0,79 agrario € 0,22, quota di proprietà 1/2.

Lotto 4 (E.I. 211/2019)(Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS): **Castagneto da frutto di complessivi 1.650 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide al Fl.45 Part.Ile 324 e 641, quota di proprietà 1/6;**

DATI CATASTALI LOTTO 4:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 15 are 48 centiare** identificato al NCT al foglio **45 p.la 324**, castagneto da frutto classe 3, reddito domenicale € 2,00 agrario € 3,60, quota di proprietà 1/6;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 1 are 02 centiare** identificato al NCT al foglio **45 p.la 641**, castagneto da frutto classe 3, reddito domenicale € 0,13 agrario € 0,24, quota di proprietà 1/6.

Lotto 5 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS): **Garage-Deposito** ubicato al **piano seminterrato** con una superficie utile calpestabile di circa **114,10 mq N.C.E.U. Fl. 31 p.la 460 sub 2** ivi compresa la **rampa di ingresso egresso** su via Serraventola afferente al **sub 1 p.la 460** e il **terreno ad Uliveto N.C.T. Fl. 31 p.la 459, quota di proprietà 1/6;**

DATI CATASTALI LOTTO 5:

- **Unità in corso di costruzione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio **31 p.la 460 sub 2**, classe F/3, quota di proprietà 1/6;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 7 are 60 centiare** identificato al NCT al foglio **31 p.la 459**, seminativo classe 1, reddito domenicale € 5,30 agrario € 4,32, quota di proprietà 1/6.

Lotto 6 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare agli eredi dei Comproprietari non eseguiti): **Abitazione rifinita** ubicata al **primo piano** con una superficie utile calpestabile di circa **114,05 mq NCEU Fl. 31 p.la 460 sub 4** con **pianterreno in stato grezzo** con una superficie utile calpestabile di circa **100,25 mq NCEU Fl. 31 p.la 460 sub 3**, ivi compresa **corte pertinenziale tenuta a giardino e intero blocco scala** su Via Serraventola afferente al **sub 1 p.la 460, quota di proprietà 1/6;**

DATI CATASTALI LOTTO 6:

- **Abitazione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio **31 p.la 460 sub 4**, consistenza vani 5, classe A/3;
- **Unità in corso di costruzione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio **31 p.la 460 sub 3**, classe F/3.

Si rilevano i seguenti aspetti:

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione, con eccezione, come già anticipato, delle quattro particelle pignorate ma non trascritte, e non configurate in Lotti;**
- ✓ **Sui Lotti insiste altro Pignoramento precedente, oramai quasi ultraventennale e presumibilmente da cancellare, i cui estremi sono di seguito riportati (cfr. all 6b):**

Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2003 R.G. 22876 R.P. 16485 (precedente a quello sul quale è incardinata la presente E.I. 211/2019) a favore di **OMISSIS** (altro creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS**, nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sul **solo terreno ex part 227** in località Serraventola (da cui hanno avuto le part.ile 459 e 460 afferenti ai Lotti 5 e 6) per la somma di euro **34.353,32** oltre interessi e spese.

Detto pignoramento sarebbe da cancellare secondo facoltà del G.E., in quanto poggiante su ipoteca giudiziale a cui poi il creditore ha rinunciato come si evince da altra documentazione di seguito illustrata (cfr. all. 6c):

Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 21/10/2005, R.G. 49978, R.P. 12415, a favore di **OMISSIS** (altro creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS**, nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sul **solo terreno ex part 227** in località Serraventola (da cui hanno avuto le part.ile 459 e 460) per la somma di euro **27.389,70** oltre interessi e spese: ipoteca da cancellare **secondo facoltà del G.E.** in quanto oggetto di **espresa rinuncia nell'atto di promessa di vendita** (cfr. all. 3d);

- ✓ Relativamente alle **Planimetrie catastali della part 460** (cfr. All.ti 5) si osserva che le planimetrie del piano interrato sub 2 afferente al Lotto 5 e del piano terra sub 3 afferente al Lotto 6, **non risultano agli atti catastali in quanti detti livelli sono allo stato grezzo incompiuto.**

Con riferimento alla **planimetria del sub 4** appartamento piano primo afferente al Lotto 6 esiste solo **lieve difformità** per quanto attiene la distribuzione interna nella zona giorno.



Si riportano brevi immagini sintetiche di immediato riconoscimento per ciascuno dei 6 Lotti, demandando gli aspetti illustrativi di dettaglio alle **due relazioni grafico-fotografiche** (una redatta per i Lotti 1, 2 e 3 e l'altra redatta per i Lotti 4, 5 e 6 stanti le due ipotesi divisionali sui due differenti regimi di comproprietà) redatte in separate file e prive di dati sensibili in modo da poter essere destinate alla pubblicità immobiliare, ugualmente oggetto di deposito telematico.



Seguono Foto Individuative dei LOTTI:→

Foto di individuazione di ciascun Lotto:

Lotto 1 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS): Uliveto con fascia boschiva di complessivi 1.680 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIa 340, quota di proprietà 1/2.



Lotto 2 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare al Comproprietario non esecutato OMISSIS): Uliveto rado su prato in Via Volpaio di complessivi 1.390 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIe 876, 877, 878, 600, 192, quota di proprietà 1/2.



Lotto 3 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare al Comproprietario non esecutato OMISSIS): **Bosco di complessivi 4.293 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.38 Part.Ile 85, 125, 338, quota di proprietà 1/2.**



Lotto 4 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS): **Castagneto da frutto di complessivi 1.650 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide al Fl.45 Part.Ile 324 e 641, quota di proprietà 1/6.**



Lotto 5 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare alla Debitrice OMISSIS): **Garage-Deposito** ubicato al **piano seminterrato** con una superficie utile calpestabile di circa **114,10 mq N.C.E.U. Fl. 31 p.IIa 460 sub 2** ivi compresa la **rampa di ingresso egresso** su via Serraventola afferente al **sub 1 p.IIa 460** e il **terreno ad Uliveto N.C.T. Fl. 31 p.IIa 459, quota di proprietà 1/6.**





Lotto 6 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare agli eredi dei Comproprietari non esegutati): **Abitazione rifinita** ubicata al **primo piano** con una superficie utile calpestabile di circa **114,05 mq NCEU Fl. 31 p.IIa 460 sub 4** con **pianterreno in stato grezzo** con una superficie utile calpestabile di circa **100,25 mq NCEU Fl. 31 p.IIa 460 sub 3**, ivi compresa **corte pertinenziale tenuta a giardino e intero blocco scala** su Via Serraventola afferente al **sub 1 p.IIa 460**, quota di proprietà **1/6**.



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'

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** per notaio *OMISSIS* datata **01/08/2019**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che:

- il regime di comproprietà **sui Lotti 1, 2 e 3 per quote indivise di 1/2 ciascuno** tra madre non esecutata (*sig.ra OMISSIS*) e figlia (*debitrice OMISSIS*) si è formato per successione in morte del padre OMISSIS i cui estremi sono di seguito riportati (cfr all. 3b):

Titolo di proprietà principale: Successione per causa di morte del genitore *OMISSIS*, presentata presso l'Ufficio del Registro di Eboli (SA) il 02 marzo 1987 al n. 76 Volume 231, **trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 maggio 1987 ai nn. 15069/12177 di formalità, per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà** relativamente agli ammobili dell'unità negoziale 1;

- il regime di comproprietà **sui Lotti 4, 5 e 6 per quote indivise di 1/6 ciascuno** tra nipote (*debitrice OMISSIS*) e comproprietari non esecutati (*OMISSIS* peraltro tutti già deceduti) si è formato per successione in morte di OMISSIS (zio della debitrice e fratello degli altri comproprietari non esecutati), successione i cui estremi sono di seguito riportati (cfr all. 3c):

Titolo di proprietà principale: Successione per causa di morte del signor *OMISSIS*, presentata presso l'Ufficio del Registro di Eboli (SA) il 05 agosto 1997 al n. 15 Volume 348, **trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31 gennaio 1998 ai nn. 3220/2714 di formalità, per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà** relativamente agli ammobili dell'unità negoziale 2: *nell'attivo della successione è riportata la sola area di sedime ex part 227 poi soppressa e frazionata nelle part. Ille 459 e 460 costitutive dei Lotti 5 e 6.*

Pur non esistendo accettazioni trascritte delle due eredità, accettazioni implicite esistono sia nell'atto della promessa di vendita specificato al successivo quesito 7 (cfr all. 3d), sia nelle volture catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 6 su Ipotesi di separazione in natura:→

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'

Sui sei Lotti, all'esito di quanto riportato nei titoli di proprietà sopra illustrati, insistono pertanto i **due regimi di comproprietà**:

**QUADRO TITOLARITA' sui LOTTI 1, 2 e 3
E VALORI QUOTE NOMINALI**

- **QUOTA 1/2 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria Debitrice);**
- **QUOTA 1/2 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non eseguita);**

**QUADRO TITOLARITA' sui LOTTI 4, 5 e 6
E VALORI QUOTE NOMINALI**

- **QUOTA 1/6 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria Debitrice);**
- **QUOTA 1/6 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietaria non eseguita);**
- **QUOTA 1/6 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario non eseguita);**
- **QUOTA 1/6 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario non eseguita);**
- **QUOTA 1/6 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario non eseguita);**
- **QUOTA 1/6 Proprietà indivisa: OMISSIS (Comproprietario non eseguita).**

E dunque, il sottoscritto C.T.U., valutati i Luoghi e stimati i beni

RITIENE,

sulla base dei valori ottenuti, comodamente perseguibile la seguente **ipotesi di separazione in natura senza conguagli del Lotto 1 e dei Lotti 4 e 5 esattamente corrispondenti alle quote nominali in capo alla debitrice, ipotesi che prevederebbe quindi di assegnare i seguenti cespiti (salvo piena e anche diversa Facoltà del G.E.):**

Lotto 1 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare in proprietà esclusiva alla Debitrice OMISSIS): **Uliveto con fascia boschiva di complessivi 1.680 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIa 340;**

Lotto 2 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare in proprietà esclusiva al Comproprietario non eseguitato OMISSIS): **Uliveto rado su prato in Via Volpaio di complessivi 1.390 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIe 876, 877, 878, 600, 192;**

Lotto 3 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare in proprietà esclusiva al Comproprietario non esecutato OMISSIS): **Bosco di complessivi 4.293 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.38 Part.IIe 85, 125, 338;**

Lotto 4 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare in proprietà esclusiva alla Debitrice OMISSIS): **Castagneto da frutto di complessivi 1.650 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide al Fl.45 Part.IIe 324 e 641;**

Lotto 5 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare in proprietà esclusiva alla Debitrice OMISSIS): **Garage-Deposito** ubicato al **piano seminterrato** con una superficie utile calpestabile di circa **114,10 mq** Fl. 31 p.IIa 460 sub 2 ivi compresa la **rampa di ingresso egresso** su via Serraventola afferente al sub 1 p.IIa 460 e **terreno ad Uliveto** Fl. 31 p.IIa 459 (con servitù gravante in favore del Lotto 6 per ispezione vasca Imhoff e serbatoio Gpl);

Lotto 6 (E.I. 211/2019) (Da Assegnare in quote uguali ed indivise di 1/5 ciascuna agli eredi dei Comproprietari non esecutati OMISSIS peraltro tutti già deceduti): **Abitazione rifinita** ubicata al **primo piano** con una superficie utile calpestabile di circa **114,05 mq NCEU** Fl. 31 p.IIa 460 sub 4 con **pianterreno in stato grezzo** con una superficie utile calpestabile di circa **100,25 mq NCEU** Fl. 31 p.IIa 460 sub 3, ivi compresa **corte pertinenziale tenuta a giardino e intero blocco scala** su Via Serraventola afferente al **sub 1 p.IIa 460.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 7 su Stato di possesso materiale:→

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

Mentre i terreni agricoli di cui ai Lotti 1, 2, 3 e 4 risultano in stato incolto e gli stessi, pertanto, sono da considerarsi liberi ai fini della presente EI 211/2019, i Lotti 5 e 6 afferenti al manufatto con annessi di Via Serraventola risultano materialmente fruiti e nel possesso materiale della sig.ra OMISSIS, per effetto del seguente Atto:

- **Atto di promessa di Vendita** del 17/10/2005 (non registrato e non trascritto e pertanto non opponibile all'Acquirente/Assegnatario): i sei comproprietari OMISSIS (quest'ultima debitrice) **promettono di vendere** a OMISSIS (attuale detentrica del possesso materiale dell'abitazione in via Serraventola n. 20 part 460 sub 4) sia il **terreno** all'epoca ex part 227 (dalla cui maggior consistenza hanno avuto origine le attuali part.lle 459 e 460), sia il **fabbricato** indicato nella promessa di vendita solo come part 460 sub 4.

Pur essendo la promessa di vendita non opponibile alla Procedura esecutiva e **pur essendo i Lotti 5 e 6 da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 211/2019**, il sottoscritto CTU nella sua **Hp di separazione in natura**, assegnando il **Lotto 6** agli Eredi dei comproprietari **non eseguiti**, **darà comunque modo alla Sig.ra OMISSIS di perfezionare l'Atto, successivamente al Provvedimento di Assegnazione del G.E..**

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.'

STIMA CANONE LOCATIVO

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle *Agenzie immobiliari di zona*, dato il carattere dei cespiti (*Terreni Agricoli ed Abitazione con annessi*), considerata la loro ubicazione in **località extraurbane del Comune di Roccadaspide**, e consultando sia i **Valori fondiari medi**, sia i dati medi dell'*Osservatorio*, sia i dati del *Listino Quotazioni Metro Quadro* e del *Borsino Immobiliare*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6**.

Mentre per i **Fabbricati** si è tenuto conto dei valori unitari di locazione moltiplicati per le consistenze metriche superficiali, per i **Terreni**, assumendo un **saggio di capitalizzazione del 5%** tipico dei terreni agricoli, il **Reddito Medio Annuo** è stato individuato con la formula inversa di **capitalizzazione dei redditi**:→

$$R_{\text{annuo}} = V \times r$$

Avremo quindi:

Lotto 1 (E.I. 211/2019): Uliveto con fascia boschiva

Val. base d'Asta LOTTO 1 ≈ **7.000 €**

Tenendo quindi conto del **Valore a base d'asta del Lotto 1**, moltiplicando per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Annuale Lotto 1 = 7.000 € × 5 % ≈ **350,00 €/anno****

Lotto 2 (E.I. 211/2019): Uliveto rado su prato

Val. base d'Asta LOTTO 2 ≈ **4.500 €**

Tenendo quindi conto del **Valore a base d'asta del Lotto 2**, moltiplicando per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Annuale Lotto 2 = 4.500 € × 5 % ≈ **225,00 €/anno****

Lotto 3 (E.I. 211/2019): BoscoVal. base d'Asta LOTTO 3 ≈ **2.500 €**

Tenendo quindi conto del **Valore a base d'asta del Lotto 3**, moltiplicando per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Annuale Lotto 3 = 2.500 € × 5 % ≈ 125,00 €/anno**

Lotto 4 (E.I. 211/2019): Castagneto da fruttoVal. base d'Asta LOTTO 4 ≈ **3.000 €**

Tenendo quindi conto del **Valore a base d'asta del Lotto 4**, moltiplicando per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Annuale Lotto 4 = 3.000 € × 5 % ≈ 150,00 €/anno**

Lotto 5 (E.I. 211/2019): Garage-Deposito e Terreno ad Uliveto

$$V_{\text{unit. medio di locazione (Garage/Deposito)}} = \frac{0,8+1,7+2,5}{3} = 1,67 \text{ €/mq x mese}$$

Val. base d'Asta Terreno LOTTO 5 ≈ **7.500 €**

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del **Garage/Deposito (114,10 mq)**, e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali utili** nonché omogeneizzando il Garage/Deposito tramite opportuna **aliquota di omogeneizzazione (65%)**, ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Garage-Deposito (sub. 2) = 1,67 €/mq × 114,10 mq × 0,65 = 123,85 €/mese ≈ 120,00 €/mese in cifra tonda;**

$$\text{Canone locativo Annuale Garage-Deposito} = 120,00 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 1.440,00 \text{ €/anno}$$

Tenendo quindi conto del **Valore a base d'asta del Terreno** relativo al **Lotto 5**, moltiplicando per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando per difetto si ottiene il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Annuale Terreno Lotto 5 = 7.500 € × 5 % ≈ 375,00 €/anno**

Canone locativo Annuale TOTALE LOTTO 5

$$1.400,00 \text{ €/anno} + 375,00 \text{ €/anno} = \underline{1.815,00 \text{ €/anno}}$$

Lotto 6 (E.I. 211/2019): Abitazione e pianterreno grezzo

$$V_{\text{unit. medio di locazione (Abitazione e Pianterreno grezzo)}} = \frac{0,8+1,7+2,5}{3} = 1,67 \text{ €/mq x mese}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali dell' **Abitazione (123,10 mq)** e del **Pianterreno grezzo (122,70 mq)**, del **Vano scala (45,00 mq)** e del **Giardino (170,00 mq)**, e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali utili** nonché omogeneizzando il Pianterreno, il Vano scala ed il Giardino tramite opportune **aliquote di omogeneizzazione (rispettivamente del 45%, 80% e 20%)**, ed arrotondando per difetto si ottengono i seguenti **CANONI ANNUALI DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Abitazione (sub. 4)** = 1,67 €/mq x 123,10 mq di sup. utile = 205,57 €/mese ≈ **200,00 €/mese** in cifra tonda;
Canone locativo Annuale Abitazione (sub. 4) = 200,00 € x 12 mesi = **2.400,00 €/anno**
- **Canone locativo Mensile Pianterreno grezzo (sub. 3)** = 1,67 €/mq x mese x 122,70 mq di sup. utile X 0,45 = 92,20 €/mese ≈ **90,00 €/mese** in cifra tonda;
Canone loc. Annuale Pianterreno grezzo (sub. 3) = 90,00 € x 12 mesi = **1.080,00 €/anno**
- **Canone locativo Mensile Vano scala (porzione sub. 1)** = 1,67 €/mq x mese x 45,00 mq di sup. utile X 0,80 = 60,12 €/mese ≈ **60,00 €/mese** in cifra tonda;
Canone loc. Annuale Vano scala (porzione sub. 1) = 60,00 € x 12 mesi = **720,00 €/anno**
- **Canone locativo Mensile Giardino (porzione sub. 1)** = 1,67 €/mq x mese x 170,00 mq X 0,20 = 56,78 €/mese ≈ **55,00 €/mese** in cifra tonda;
Canone loc. Annuale Giardino (porzione sub. 1) = 55,00 € x 12 mesi = **660,00 €/anno**

Canone locativo Annuale TOTALE LOTTO 6

$$2.400,00 + 1.080,00 + 720,00 + 660,00 = \underline{4.860,00 \text{ €/anno}}$$

Si precisa che, comunque all'attualità, i terreni di cui ai Lotti 1, 2, 3 e 4 risultano **privi di contratti di Locazione** e gli stessi sono tenuti in stato incolto e di abbandono.

Si evidenzia infine che, in ogni caso, all'attualità, i Lotti 5 e 6 nel suo complesso risultano **privi di contratti di Locazione** e gli stessi sono detenuti in **godimento esclusivo della sig.ra OMISSIS per effetto della promessa di vendita non opponibile**.

Segue Quesito 9 su Regime patrimoniale debitrice:→

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

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (anno 2009, n° 41, parte I) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di Pesaro in data **OMISSIS** si deduce che la debitrice sig.ra **OMISSIS** si è sposata con **OMISSIS** il **OMISSIS** in regime di separazione dei beni, nonché si evince indicazione della **Sentenza del tribunale** di Cassino n. 182/2016 del 27.01.2016, nella quale è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto.

In ogni caso, anche a prescindere dal regime patrimoniale, **le quote pignorate dei lotti sono comunque da considerarsi beni personali dell'esecutata in quanto ricevute per successioni** (cfr. a tal proposito anche il Quesito 5).

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem'

Come accertato nella data accesso CTU del 10/02/2020 sui beni esecutati di cui ai Lotti sopra individuati, **non insiste regime condominiale.**

Peraltro si osserva che **tutti i terreni di cui ai Lotti 1, 2, 3 e 4 hanno accesso da strade e sentieri pubblici e di uso comune**, ed anche i Lotti 5 e 6 presentano accessi separati.

Semplicemente si osserva che con l'eventuale attuazione dell'**Ipotesi divisionale**, nel caso dei **Lotti 5 e 6**, andranno osservati gli accorgimenti dell'**occlusione del vano scala al livello seminterrato e del cancelletto di separazione degli spazi esterni a garanzia dell'asservimento**, come già specificato nella configurazione dei Lotti stessi 5 e 6 a cui si rimanda per maggiori dettagli (cfr. Quesito 4).

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **20/11/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato solo le tre **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 211/2019:

- **All.6b) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2003 R.G. 22876 R.P. 16485** (precedente a quello sul quale è incardinata la presente E.I. 211/2019) a favore di **OMISSIS** (altro creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS**, nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sul **solo terreno ex part 227** in località Serraventola (da cui hanno avuto le part.ile 459 e 460) per la somma di euro **34.353,32** oltre interessi e spese: **pignoramento da cancellare secondo facoltà del G.E. in quanto poggiate su ipoteca giudiziale a cui poi il creditore ha rinunciato** (cfr. all. 3d);
- **All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del **21/10/2005, R.G. 49978, R.P. 12415**, a favore di **OMISSIS** (altro creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS**, nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sul **solo terreno ex part 227** in località Serraventola (da cui hanno avuto le part.ile 459 e 460) per la somma di euro **27.389,70** oltre interessi e spese: **ipoteca da cancellare secondo facoltà del G.E. in quanto oggetto di espressa rinuncia nell'atto di promessa di vendita** (cfr. all. 3d);
- **All.6d1-2-3) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da *Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario* del **09/06/2006, R.G. 31861, R.P. 9126**, a favore di **BBC di Acquara S.C.** (Creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS** nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sui beni identificati in **N.C.E.U. alla part.ile 459 in NCT e 460 sub 2,3,4 in NCEU**: ipoteca iscritta per la somma di euro **130.000,00** (centotrentamila euro) oltre interessi e spese: nella sezione C (soggetti) compare anche la promittente acquirente sig.ra OMISSIS in qualità debitrice non datrice di ipoteca;
- **All.6e) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** derivante da *Concessione Amministrativa* del **09/04/2018, R.G. 13808, R.P. 1538**, a favore di **Agenzia Delle Entrate** (Creditore diverso dal precedente) e la sola **OMISSIS** (debitrice) relativamente alle sole particelle censite in **NCT FI 31 part 459 FI 38 part 85 e part 338 ed FI 40 part 192, 340 e 878**: ipoteca iscritta per la somma di euro **29.024,47** oltre interessi e spese.

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**:→

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 211/2019*, sono pari a **(2 pignoramenti, 1 ipoteca legale, 1 ipoteca giudiziale ed 1 ipoteca volontaria)**:→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca legale				€ 0,00
Ipoteca volontaria			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

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

Costi delle relative cancellazioni:

$$\underline{35,00 \text{ €} + 294 \text{ €} + 294,00 \text{ €} + 294,00 \text{ €} =}$$

917,00 €

Importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico del Creditore Procedente, e non già dell'Acquirente finale.

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

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **23/11/2019** e **28/01/2020** presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno*, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure per soggetto (eseguite sul soggetto debitore), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Visura per Soggetto Debitore** (OMISSIS): *Terreni e Fabbricati* in tutta la Provincia di Salerno;
- ✓ **All.5b) Mappa catastale Wegis LOTTO 1** N.C.T. Roccadaspide **Fg 40 part 340** (scala 1:2000 Formato A4);
- ✓ **All.5c) Mappa catastale Wegis LOTTO 2** N.C.T. Roccadaspide **Fg 40 part. Ile 192, 600, 876, 877 e 878** (scala 1:2000 Formato A4);
- ✓ **All.5d) Mappa catastale Wegis LOTTO 3** N.C.T. Roccadaspide **Fg 38 part. Ile 125, 85 e 388** (scala 1:2000 Formato A4);
- ✓ **All.5d1) Visura storica porzione LOTTO 3** N.C.T. Roccadaspide **Fg 38 part. 125** (con indicazione pregressi intestatari);
- ✓ **All.5e) Mappa catastale Wegis LOTTO 4** N.C.T. Roccadaspide **Fg 45 part. Ile 641 e 324** (scala 1:4000 Formato A4);
- ✓ **All.5f) Mappa catastale Wegis LOTTI 5 e 6** N.C.T. Roccadaspide **Fg 31 part 459** e N.C.E.U. Roccadaspide **Fg 31 part. 460** (scala 1:2000 Formato A4);
- ✓ **All.5f1) Visura storica precedente identificativo LOTTI 5 e 6** N.C.T. Roccadaspide **Fg 31 ex part. 227** (soppressa);
- ✓ **All.5f2) Planimetria catastale porzione LOTTO 6** (scala 1:200) **appartamento primo piano** N.C.E.U. Roccadaspide **Fg 31 part 460 sub 4.**

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **20/11/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie su soggetto debitore e su immobile**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:->**

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (OMISSIS);

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6b) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2003 R.G. 22876 R.P. 16485** (precedente a quello sul quale è incardinata la presente E.I. 211/2019) a favore di **OMISSIS** (altro creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS**, nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sul **solo terreno ex part 227** in località Serraventola (da cui hanno avuto le part.ile 459 e 460) **per la somma di euro 34.353,32 oltre interessi e spese**: pignoramento da cancellare **secondo facoltà del G.E.** in quanto poggiate su ipoteca giudiziale a cui poi il creditore ha rinunciato (cfr all. 3d);
- **All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 21/10/2005, R.G. 49978, R.P. 12415**, a favore di **OMISSIS** (altro creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS**, nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sul **solo terreno ex part 227** in località Serraventola (da cui hanno avuto le part.ile 459 e 460) **per la somma di euro 27.389,70 oltre interessi e spese**: ipoteca da cancellare **secondo facoltà del G.E.** in quanto oggetto di espressa rinuncia nell'atto di promessa di vendita (cfr all. 3d);
- **All.6d1-2-3) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 09/06/2006, R.G. 31861, R.P. 9126**, a favore di **BBC di Acquara S.C.** (Creditore diverso dal precedente) e contro i comproprietari non eseguiti **OMISSIS** nonché contro **OMISSIS** (debitrice) sui beni identificati in **N.C.E.U. alla part.ile 459 in NCT e 460 sub 2,3,4 in NCEU**: ipoteca iscritta per la somma di euro **130.000,00** (centotrentamila euro) oltre interessi e spese: nella sezione C (soggetti) compare anche la promittente acquirente sig.ra **OMISSIS** in qualità debitrice non datrice di ipoteca;
- **All.6e) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** derivante da **Concessione Amministrativa del 09/04/2018, R.G. 13808, R.P. 1538**, a favore di **Agenzia Delle Entrate** (Creditore diverso dal precedente) e la sola **OMISSIS** (debitrice) relativamente alle sole particelle censite in **NCT FI 31 part 459 FI 38 part 85 e part 338 ed FI 40 part 192, 340 e 878**: ipoteca iscritta per la somma di euro **29.024,47** oltre interessi e spese.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la procedura** essendo state già chiarite le differenze tra Pignoramento e sua trascrizione, il decesso di tutti e 5 i Comproprietari non eseguiti dei Lotti 4, 5 e 6, e la mancanza solo formale delle trascrizioni di accettazione dell'eredità, avendo stipulato, con la **OMISSIS**, i beneficiari della successione, atto di promessa di vendita come descritto al precedente Quesito 7.

Quesito 13: 'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'

In merito alla **Destinazione Urbanistica** dei terreni esegutati che compongono **il Lotto 1, il Lotto 2, il Lotto 3, il Lotto 4 ed il Lotto 5** si osserva che sia dall'accesso presso l'U.T.C. sia dalla consultazione del Titolo di Proprietà principale risulta che:

i terreni di ubicazione del LOTTO 1, del LOTTO 2, del LOTTO 3, del LOTTO 4 e del LOTTO 5, tutti collocati all'interno del territorio comunale di Roccadaspide, sono ricadenti nelle seguenti zone:

LOTTO 1

Fl.40 Part.IIa340

Zona E1 (Agricola di pianura e di collina);

LOTTO 2

Fl.40 Part.IIe 876, 877, 878, 600 e 192

Zona E1 (Agricola di pianura e di collina);

LOTTO 3

Fl.38 Part.IIe 85, 125 e 338

Zona E1 (Agricola di pianura e di collina);

LOTTO 4

Fl.45 Part.IIe 324 e 641

Zona E2 (Agricola di massima tutela);

LOTTO 5

Fl.31 Part. 459

Zona E1 (Agricola di pianura e di collina).

così come riportato nel seguente Certificato:

- ✓ **All. 7a) Certificato Di Destinazione Urbanistica** di tutti i terreni esegutati **del 13/02/2020** rilasciato dal comune di Roccadaspide con indicazione dei vincoli e dei parametri urbanistici e fondiari.

Mentre, in merito alla **Regolarità edilizia del Lotto 5 e del Lotto 6** si osserva che sia dall'accesso presso l'U.T.C. sia dalla consultazione del Titolo di Proprietà principale risulta che:

il fabbricato di ubicazione del LOTTO 5 del LOTTO 6, sito in via Serraventola n. 20 e censito al fg 31 part 460, composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano, è stato costruito in virtù' del seguente titolo edilizio:

- ✓ **All. 7b) Licenza Edilizia n° 155 del 27/08/1976** rilasciata al **Sig. OMISSIS** per lavori di **Costruzione di un complesso produttivo alla Contrada Serraventola (su ex part 227 poi frazionata in part 459 e 460), completa di relazione tecnica e grafici a firma di Ing. OMISSIS.**

Dal confronto con i grafici progettuali emergono tuttavia una **serie di difformità sulle destinazioni d'uso e sulla distribuzione interna degli ambienti**, che tuttavia si presterebbero ad **interventi in sanatoria o di completa riduzione in pristino allo status quo ante, considerando lo stato grezzo non ultimato dei livelli pianterreno e piano seminterrato.**

Fermo restando che il parere ultimo sul perseguimento dei percorsi di regolarizzazione in sanatoria o alternativa riduzione in pristino, rientra nelle facoltà degli Uffici Tecnici preposti per competenza (Comune di Roccadaspide), e nelle volontà degli Acquirenti/Assegnatari degli immobili, a fini puramente estimativi, il sottoscritto Esperto ha contemperato prudenziali oneri detrattivi nella formazione dei prezzi base di vendita di tali Lotti 5 e 6 come più dettagliatamente illustrato nel successivo Quesito 14 di stima.

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei Lotti (Terreni ed Abitazioni civili in buono stato ubicate in località extraurbane del Comune di Roccadaspide), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale degli ambienti, preso atto del **discreto stato di conservazione e manutenzione delle finiture** interne che li fa rientrare nella media della zona, come si illustra anche più dettagliatamente nelle 2 Relazioni Grafico/fotografiche ugualmente oggetto di deposito telematico, e considerato d'altra parte **la zona di ricaduta prossima a località extraurbane del Comune di Roccadaspide con tutte le infrastrutture e i servizi disponibili**, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e Valori Listino Quotazioni Metro Quadro FIAIP*, con riferimento al **valore unitario Abitazioni civili in buono stato**.

Indi sono stati detratti gli oneri legati a pulizia generale nonché redazione di pratiche SCIA e DOCFA per la regolarizzazione circa la presenza della tramezzatura interna e l'eliminazione delle difformità planimetriche onde pervenire al **Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta Lotti 5 e 6)**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato :->

Procedimento Monoparametrico su base indiretta OMI/BORSINO/LISTINO e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La **valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6** è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cf. All.ti 9 Vol. Allegati*):

- ❖ **Valori Fondiari Medi Regione Campania** relativi a Zona Agraria n° 5 (Valle del Calore ed Alto Cilento) comprendente anche il Comune di Roccadaspide;
- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie;
- ❖ i **Valori del Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP** patrocinato da vari Enti e validato da una commissione da oltre 40 agenti di zona.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

Orbene, I dati medi forniti dalle quattro Fonti Indirette relativamente a **Terreni ed Abitazioni civili in buono stato** in ambito prossimo a località extraurbane del Comune di Roccadaspide e nella Regione agraria di ricaduta del Comune stesso, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI**:→

Lotto 1 (E.I. 211/2019): Uliveto con fascia boschiva

$$V_{\text{unitario Uliveto}} = (2,0514 \text{ €/mq}) \times (2) \approx 4,01 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (1.680,00 mq), e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali utili**, nonché omogeneizzando il Terreno tramite opportuna **aliquota di omogeneizzazione (200%)** per contemperare la vicinanza a strade carrabili con mezzi agricoli, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 1 nel suo complesso**:→

- **V. Terreno Uliveto = 1680,00 mq X 4,01 €/mq = 6.736,80 ≈ 7.000,00 €;**

Val. base d'Asta LOTTO 1 ≈ 7.000 € IN CIFRA TONDA.

Lotto 2 (E.I. 211/2019): Uliveto rado su prato

$$V_{\text{unitario Uliveto}} = (2,0514 \text{ €/mq}) \times (1,5) \approx 3,08 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (1.390,00 mq), e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali utili**, nonché omogeneizzando il Terreno tramite opportuna **aliquota di omogeneizzazione (150%)** per contemperare la vicinanza a strade carrabili con mezzi agricoli, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 2 nel suo complesso**:→

- **V. Terreno Uliveto = 1390,00 mq X 3,08 €/mq = 4.281,20 ≈ 4.500,00 €;**

Val. base d'Asta LOTTO 2 ≈ 4.500 € IN CIFRA TONDA.

Lotto 3 (E.I. 211/2019): Bosco

$$V_{\text{fondiario medio Bosco}} = (0,2366 + 0,3474) / 2 \approx 0,292 \text{ €/mq};$$

$$V_{\text{unitario Bosco}} = (0,292 \text{ €/mq}) \times (2) \approx 0,584 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (4.293,00 mq), e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali utili**, nonché

omogeneizzando il Terreno tramite opportuna **aliquota di omogeneizzazione (200%)** per contemperare la vicinanza a strade carrabili con mezzi agricoli, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 3 nel suo complesso**: →

- **V. Terreno Bosco** = 4293,00 mq X 0,584 €/mq = 2.507,11 ≈ **2.500,00 €**;

Val. base d'Asta LOTTO 3 ≈ 2.500 € IN CIFRA TONDA.

Lotto 4 (E.I. 211/2019): Castagneto da frutto

$$V_{\text{unitario Castagneto}} = (0,9194 \text{ €/mq}) \times (2) \approx \mathbf{1,84 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (**1.650,00 mq**), e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali utili**, nonché omogeneizzando il Terreno tramite opportuna **aliquota di omogeneizzazione (150%)** per contemperare la vicinanza a strade carrabili con mezzi agricoli, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 4 nel suo complesso**: →

- **V. Terreno Castagneto** = 1650,00 mq X 1,84 €/mq = 3.036,00 ≈ **3.000,00 €**;

Val. base d'Asta LOTTO 4 ≈ 3.000 € IN CIFRA TONDA.

Lotto 5 (E.I. 211/2019): Garage-Deposito e Terreno ad Uliveto

$$V_{\text{unitario Garage/Deposito}} = \frac{650+579+650}{3} \approx 626,00 \text{ €/mq} \approx \mathbf{630,00 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unitario Terreno}} = (2,0514 \text{ €/mq}) \times (5) \approx \mathbf{10,25 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del **Garage/Deposito (114,10 mq)** e del **terreno (170,00 mq)**, e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali utili** nonché omogeneizzando il Garage/Deposito tramite opportuna **aliquota di omogeneizzazione (65%)**, ed altresì praticando le detrazioni già accennate al precedente quesito (oneri di smaltimento rifiuti ed oneri connessi a pratiche edilizie), si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 5 nel suo complesso**: →

- **V. Garage/Deposito** = 114,10 mq X 630,00 €/mq X 0,65 = 46.723,95 ≈ **46.500 €**;
- **V. Terreno** = 760,00 mq X 10,25 €/mq = 7.790,00 ≈ **7.500,00 €**.

Oneri a detrarsi per:

- Oneri a detrarsi legati allo smaltimento dei rifiuti nel seminterrato e nell'uliveto **500,00 €**
- Oneri connessi alle regolarizzazioni urbanistiche pari a **2.500 €**

= 54.000 € - 2.500,00 € - 500,00 € = 51.000 €

Val. base d'Asta LOTTO 5 ≈ 51.000 € IN CIFRA TONDA.



Lotto 6 (E.I. 211/2019): Abitazione, Pianterreno grezzo e Giardino

$$V_{\text{unitario Abitazione}} = \frac{650+579+650}{3} \approx 626,00 \text{ €/mq} \approx \mathbf{630,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** dell' **Abitazione (123,70 mq)**, del **Pianterreno grezzo (122,70 mq)**, del **Vano scala (45,00 mq)** e del **Giardino (170,00 mq)**, e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per le **consistenze metriche superficiali utili**, nonché omogeneizzando il Pianterreno, il Vano scala ed il Giardino tramite opportune **aliquote di omogeneizzazione (rispettivamente del 45%, 80% e 20%)**, ed altresì praticando le detrazioni già accennate al precedente quesito (oneri di smaltimento rifiuti ed oneri connessi a pratiche edilizie), si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 6 nel suo complesso**:→

- **V. Abitazione (sub 4) = 123,70 mq X 630,00 €/mq x 2,50 = 194.827,50 ≈ 195.000 €;**
- **V. Pianterreno grezzo (sub 3)= 122,70 mq X 630,00 €/mq X 0,45 = 34.785,45 ≈ 34.500 €;**
- **V. Vano scala (porzione sub 1)= 45,00 mq X 630,00 €/mq X 0,80 = 22.680,00 ≈ 22.500 €;**
- **V. Giardino (porzione sub 1)= 170,00 mq X 630,00 €/mq X 0,20 = 21.420,00 ≈ 21.000 €.**

Oneri a detrarsi per:

- Oneri a detrarsi legati allo smaltimento dei rifiuti nel pianterreno **500,00 €**
 - Oneri connessi alle regolarizzazioni urbanistiche pari a **2.500 €**
- = **273.000 € - 2.500,00 € - 500,00 € = 270.000 €**

Val. base d'Asta LOTTO 6 ≈ 270.000 € IN CIFRA TONDA.



Segue Quesito 15 sui Beni mobili:→

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'

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso 10/02/2020:

- All'interno dei terreni di cui ai Lotti 1, 2, 3 e 4 non risultano beni mobili, manufatti e materiali di risulta;
- All'interno dei cespiti di cui ai Lotti 5 e 6, risultano presenti modesti quantitativi di materiali di risulta che sono stati contemperati, per il tramite di opportune detrazioni, nella formazione dei prezzi base di vendita dei Lotti, ed inoltre si rappresenta che **i beni mobili di arredo presenti all'interno del manufatto di Via Serraventola** risultano di proprietà del nucleo familiare della promittente acquirente sig.ra OMISSIS: le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili si stimano all'incirca in complessivi **2.000 €**, ed il loro Valore si aggira attorno ai **15.000 €**.
Poiché però la sig.ra OMISSIS è presumibilmente interessata alla conservazione di gran parte dei beni, fermo restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi di trasloco dal valore dei Lotti 5 e 6, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell'Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, i possessori dei beni mobili provvederebbero al trasloco in economia e a proprie spese.

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

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.211/2019)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, oggetto di deposito telematico in separati file rispetto al resto dell'elaborato, privi di dati sensibili e pertanto adatti alla pubblicità immobiliare, è completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le altre foto sono state comunque tutte telematicamente depositate agli atti del procedimento.

Il rilievo fotografico degli interni ed esterni è stato effettuato in data **Sopralluogo C.T.U.** del 10/02/2020 dalle 15:10 alle ore 17:00 (cfr *Verb. accesso CTU in All. 8*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

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

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento di appoggio le mappe e le planimetrie catastali relativamente ai manufatti di cui ai Lotti 5 e 6, lo stesso è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. Allegato 10).

Il rilievo fotografico dei Lotti è stato realizzato fotocamera Apple Iphone 7 da 12 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- diaframma con apertura f/1.8;
- zoom digitale fino a 5x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: HEIF e JPEG.

I Lotti nelle diverse località del Comune di Roccadaspide sono stati, completamente inquadrati, sia esternamente che internamente.

Le due relazioni grafico – fotografiche (una per i Lotti 1 - 2 e 3, e l'altra per i Lotti 4 - 5 e 6), distinte in base ai due differenti regimi di comproprietà, prive di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare, trovano maggior spazio e dettagli in due file separati dal presente elaborato, file ugualmente oggetto di deposito telematico.

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

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali CTU fino alla redazione del presente elaborato non si è ravvisata nessuna necessità di contattare l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

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

Nell'ambito della presente EI 211/2019, non è stata ancora disposta la nomina di una Custodia giudiziale. Qualora tuttavia fosse nominato un Custode o un Delegato, il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione dei professionisti nominati, al fine di consentire un corretto perfezionamento del procedimento esecutivo.

Quesito 16: 'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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 e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

Nel caso le ipotesi di vendita delle quote nominali di proprietà indivisa o di separazione in natura non andassero a buon fine, prospettandosi come residua alternativa la vendita dell'intero e la distribuzione dei dividendi, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale dei Lotti**, unitamente ai **Valori a base d'asta dell'intero e della quota pignorata per ciascun Lotto**:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

Lotto 1 (E.I. 211/2019): Uliveto con fascia boschiva di complessivi 1.680 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIa340, quota di proprietà 1/2;

DATI CATASTALI LOTTO 1:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 16 are 80 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **340**, seminativo irriguo arborato classe 3, reddito domenicale € 9,11 agrario € 7,38, quota di proprietà 1/2.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 7.000,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO 1: 3.500,00 €

Lotto 2 (E.I. 211/2019): Uliveto rado su prato in Via Volpaio di complessivi 1.390 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.40 Part.IIe 876, 877, 878, 600, 192, quota di proprietà 1/2;

DATI CATASTALI LOTTO 2:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 1 are 19centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **876**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 0,52 agrario € 0,61, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 20 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **877**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 0,09 agrario € 0,10, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 11 are 11 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **878**, seminativo classe 2, reddito domenicale € 4,88 agrario € 5,74, quota di proprietà 1/2;

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 65 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **600**, vigneto classe 2, reddito domenicale € 0,91 agrario € 0,44, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 75 centiare** identificato al NCT al foglio n. **40** particella n. **192**, area fabbricabile DM, quota di proprietà 1/2.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 4.500,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO 2: 2.250,00 €

Lotto 3 (E.I. 211/2019): Bosco di complessivi 4.293 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide Fl.38 Part.IIe 85, 125, 338, quota di proprietà 1/2;

DATI CATASTALI LOTTO 3:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 20 are 27 centiare** identificato al NCT al foglio **38** p.IIa **85**, seminativo arboreo classe 5, reddito domenicale € 3,14 agrario € 6,80, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 16 are 56 centiare** identificato al NCT al foglio **38** p.IIa **125**, seminativo classe 3, reddito domenicale € 4,70 agrario € 6,84, quota di proprietà 1/2;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 6 are 10 centiare** identificato al NCT al foglio **38** p.IIa **338**, querceto classe 2, reddito domenicale € 0,79 agrario € 0,22, quota di proprietà 1/2.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 3: 2.500,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO 3: 1.250,00 €

Lotto 4 (E.I. 211/2019): Castagneto da frutto di complessivi 1.650 mq ed identificato al NCT di Roccadaspide al Fl.45 Part.IIe 324 e 641, quota di proprietà 1/6;

DATI CATASTALI LOTTO 4:

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 15 are 48 centiare** identificato al NCT al foglio **45** p.IIa **324**, castagneto da frutto classe 3, reddito domenicale € 2,00 agrario € 3,60, quota di proprietà 1/6;
- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 1 are 02 centiare** identificato al NCT al foglio **45** p.IIa **641**, castagneto da frutto classe 3, reddito domenicale € 0,13 agrario € 0,24, quota di proprietà 1/6.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 4: 3.000,00 €

Valore QUOTA 1/6 Pignorata LOTTO 4: 500,00 €

Lotto 5 (E.I. 211/2019): Garage-Deposito ubicato al piano seminterrato con una superficie utile calpestabile di circa **114,10 mq Fl. 31 p.IIa 460 sub 2 ivi compresa la **rampa di ingresso egresso** su via Serraventola afferente al **sub 1 p.IIa 460** e **terreno ad Uliveto p.IIa 459**, quota di proprietà 1/6;**

DATI CATASTALI LOTTO 5:

- **Unità in corso di costruzione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio **31** p.IIa **460 sub 2**, classe F/3, quota di proprietà 1/6;

- **Terreno sito in agro del Comune di Roccadaspide di 7 are 60 centiare** identificato al NCT al foglio **31 p.lla 459**, seminativo classe 1, reddito domenicale € 5,30 agrario € 4,32, quota di proprietà 1/6.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 5: 51.000,00 €
Valore QUOTA 1/6 Pignorata LOTTO 5: 8.500,00 €

Lotto 6 (E.I. 211/2019)(Da Assegnare agli eredi dei Comproprietari non eseguiti):

Abitazione rifinita ubicata al **primo piano** con una superficie utile calpestabile di circa **114,05 mq NCEU Fl. 31 p.lla 460 sub 4** con **pianterreno in stato grezzo** con una superficie utile calpestabile di circa **100,25 mq NCEU Fl. 31 p.lla 460 sub 3**, ivi compresa **corte pertinenziale tenuta a giardino e intero blocco scala** su Via Serraventola afferente al **sub 1 p.lla 460**, quota di proprietà 1/6;

DATI CATASTALI LOTTO 6:

- **Abitazione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio **31 p.lla 460 sub 4**, consistenza vani 5, classe A/3;
- **Unità in corso di costruzione** sita in località Serraventola del Comune di Roccadaspide, riportata in Catasto Urbano al foglio **31 p.lla 460 sub 3**, classe F/3.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 6: 270.000,00 €
Valore QUOTA 1/6 Pignorata LOTTO 6: 45.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Congedo C.T.U. :->

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienda 14/04/2020** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.


Salerno, 17 MARZO 2020

Con Osservanza







Segue in Appendice, Elenco Allegati: →

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 211/2019

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°2 relazioni grafico-fotografiche, riepilogo e descrizione finale, prospetto sintetico dei lotti, risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali, file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- Allegati 1.- Decreto di Nomina con Documento di riconoscimento, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da All. 1a ad All. 1c);
 - Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 211/2019 (da All. 2a ad All. 2d);
 - Allegati 3.- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile (da All. 3a ad All. 3d);
 - Allegato 4.- Dati anagrafici Debitrice (da All. 4a ad All. 4b);
 - Allegati 5.- Dati Catastali Lotti (da All. 5a ad All. 5f2);
 - Allegati 6.-Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 211/2019 (da All. 6a ad All. 6e);
 - Allegati 7.- Titoli Edilizi e Urbanistici (da All. 7a ad All. 7b);
 - Allegato 8.- Verbale Accesso CTU del 10/02/2020 (All. 8);
 - Allegati 9.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotti da All. 9a ad All. 9d);
 - Allegato 10.- Rilievo Metrico Beni Eseguiti (da All. 10a ad All. 10c).
- ❖ Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
 - ❖ Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
 - ❖ N° 2 Relazioni grafico-fotografiche (Lotti 1 - 2 - 3 e Lotti 4 - 5 -6);
 - ❖ Prospetto Sintetico dei Lotti;
 - ❖ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ARCH. MIRRA DONATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it