

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE*  
**Dott. Alessandro Brancaccio**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**- PROCEDURA ESECUTIVA N. 370/2011 -**

➤ **PARTE RICORRENTE:**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

➤ **CONTROPARTE:**  
**(debitore)**

---

*Salerno, Giugno 2014*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

PREMESSA.....	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	9
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO. ....	11
<i>Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; .....</i>	11
<i>Quesito 4. ' <u>identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in quest' ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.....</u></i>	12
<i>Quesito 5. ' <u>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.....</u></i>	34
<i>Quesito 6. ' <u>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.....</u></i>	36
<i>Quesito 7. ' <u>dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e i diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento; .....</u></i>	38
<i>Quesito 8. ' <u>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 .....</u></i>	39
<i>Quesito 9. ' <u>indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;.....</u></i>	41
<i>Quesito 10. ' <u>riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare,</u></i>	

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter.....41

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

.....42

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

.....43

**Quesito 13.** ‘riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; .....44

**Quesito 14.** ‘determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise......47

**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;.....52

**Quesito 16.** ‘corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) -di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale

*stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta; .....52*

**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.....60*



**TRIBUNALE DI SALERNO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA N. 370/2011 PROMOSSA DA**



**1. PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n°60, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 07/11/2013 riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:



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

**Quesito 4:** *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale*

sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E;

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

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

**Quesito 7:** *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e i diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

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

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

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

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

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

**Quesito 13:** riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

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

**Quesito 15:** quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

**Quesito 16:** corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) -di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati

catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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



Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per ottemperare all'incarico del G. E. la scrivente, Ing. Teresa Tafuri esaminava preliminarmente il fascicolo di parte con tutta la documentazione agli atti e comunicava la data di accesso del 1° sopralluogo, (prevista per il giorno 21 febbraio 2014 alle ore 10,30) ( cfr. All. N° 8) sui luoghi oggetto di causa a mezzo raccomandata A/R, al proprietario del bene, Sig \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_

14 – 84022 per via telefonica alla parte creditrice  
rappresentata e difesa dallo studio Legale

nonché al creditore intervenuto

In questa data il C.T.U. riusciva ad accedere solo ad una parte dei beni esecutati, ossia fabbricato identificato con **Foglio 35, Particella 314, sub. 2** occupato dal debitore stesso e dalla sua famiglia. Gli altri beni esecutati venivano visionati dalla sottoscritta il giorno 06/03/2014 alle ore 9.45 poiché il debitore Sig. \_\_\_\_\_ solo in quella data riusciva ad avere possesso delle chiavi di accesso agli altri beni esecutati essendo essi non di proprietà esclusiva del debitore ma anche di altri parenti.

Alle date sopraindicate, pertanto, la sottoscritta si recava sui luoghi oggetto d' esecuzione, ovvero presso gli immobili siti nel Comune di Campagni (SA) così identificati (*cfr. All. N° 5*):

- immobile sito alla via Madonna D'Avigliano N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ctg. A/2, classe 4, vani 4;
- immobile C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- immobile C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;
- immobile C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- immobile C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;
- immobile C.T. foglio 35, p.lla 199, Qualità: Incolto prod, classe U, are 04, ca 19;
- immobile C.T. foglio 35, p.lla 1044, Qualità: Incolto prod, classe U, are 00, ca 01;

La sottoscritta, coadiuvata dal collaboratore Ing. Alfonso D'Arco, procedeva all'ispezione dei luoghi, al rilievo piano altimetrico degli immobili ed all'estrazione della documentazione fotografica degli stessi.

Contemporaneamente, al fine di dare inizio alle indagini sull'immobile la sottoscritta

- in data 18/11/2013 si recava presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Salerno per estrarre la planimetria catastale ed effettuare le visure necessarie (*cfr. All. N° 5: Certificati catastali (visure, planimetria, estratti del foglio di mappa)*);

- in data 27/11/2013 si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno Ufficio Pubblicità Immobiliari al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sul soggetto esecutato, nonché acquisire le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio relative al bene in oggetto (*cf. All. N° 6: Elenco formalità pregiudizievoli*);
- in data 30/01/2014 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagna per richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica
- in data 30/01/2014 si recava presso l'ufficio servizi demografici del Comune di Campagna e ritirava copia dell'estratto di stato civile con indicazione regime patrimoniale del debitore (*cf. All. N° 4: Dati Anagrafici*);
- in data 07/02/2014 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagna per ritiro di Certificati di Destinazione Urbanistica (*cf. All. N° 7: Titoli Edilizi*).
- In data 21/02/2014 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagna per richiedere le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili esecutati (*cf. All. N° 7: Titoli Edilizi*).
- In data 03/03/2014 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagna per ritirare le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili esecutati (*cf. All. N° 7: Titoli Edilizi*).

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, si passa a relazionare come segue.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

La documentazione in atti da me estratta presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno (SA) – Uff. Esecuzioni Immobiliari, e riportata in *Allegati 2, 6 e 3a*, può riassumersi in:

Allegato 2a – Atto di Pignoramento del 01/07/2011;

Allegato 6 – Trascrizione Pignoramento del 08/08/2011 R.G. 32021, R.P. 24215 a favore del  
creditore contro il debitore di  
cui alla E.I. 370/2011;

Allegato 2b – Atto di Precetto del 26/01/2011;

Allegato 2c – Istanza di vendita del 26/07/2011;

Allegato 2d – Avviso ai creditori iscritti del 21/12/2011;

Allegato 2e – Atto di intervento del  
05/11/2012;

Allegato 2f – Atto di intervento del 30/08/2012;

Allegato 3a – Certificazione notarile, ex art.567 comma 2, del notaio del  
05/10/2011.

La documentazione, relativa ai beni eseguiti ossia:

**LOTTO 2: quota 6/336 di piena proprietà del seguente immobile**

- civile abitazione sito alla via Madonna D'Avigliano N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ctg. A/2, classe 4, vani 4;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 5: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- immobile C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;

**LOTTO 6: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;

è completa, idonea e congruente e quindi è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17.

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

**E.I. 370/2011**

**Dati catastali lotti**

I beni oggetto di stima ossia:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 2: quota 6/336 di piena proprietà del seguente immobile**

- civile abitazione sito alla via Madonna D'Avigliano N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ctg. A/2, classe 4, vani 4;



**LOTTO 5: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- immobile C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;

**LOTTO 6: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;

**Confini lotti:**



**Il lotto 2, nel suo complesso, confina:**

- a Nord a Sud ed Est tramite intercapedine e muro di contenimento con terrapieni di cui alle particelle non esegutate 325, 691, 690;
- a Ovest, tramite muretto di delimitazione con S.P 31.



**Il lotto 5**, nel suo complesso, confina:

a Est ed Ovest con la S.P. 31;

a Nord, senza recinzione, con le particelle 182, 726, 727, 349 non esegutate;

a Sud, senza recinzione, con le particelle 52, 698, 700 non esegutate.

**Il lotto 6**, nel suo complesso, confina:

a Nord, senza recinzione, con la particella 361 (bosco ceduo) non esegutata;

a Sud, senza recinzione, con la particella 116 (uliveto) non esegutata;

a Ovest, senza recinzione, con la particella 121 (bosco ceduo) non esegutata;

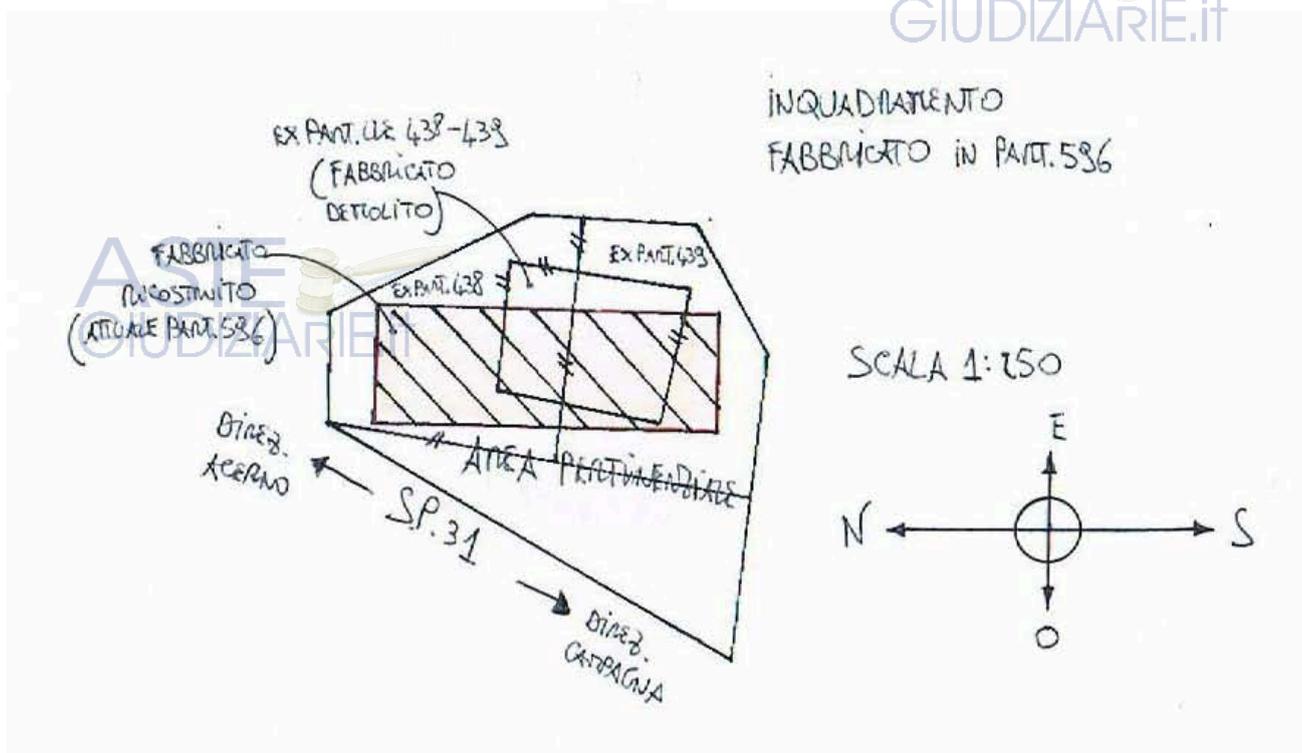
ad Est con la particella 139 (prato) non esegutata.

**Descrizione lotti:**



## LOTTO 2

Il Lotto 2 è costituita dalla quota indivisa di 6/336 di civile abitazione su due livelli, identificata in N.C.E.U. al Foglio 29, part.IIa 596 ( 438, 439) in località Madonna D'Avigliano al civico 107 dell S.P 31.



### *Inquadramento del fabbricato nella part.IIa 596*

Il fabbricato è stato oggetto di demolizione e ricostruzione come più ampiamente descritto al quesito 13.

Attualmente il fabbricato, distribuito su due livelli di superficie pari a 63 mq a livello, presenta una forma rettangolare allungata con quattro fronti liberi tre dei quali risultano limitati dalla presenza di muro di contenimento, mentre il prospetto ovest, principale, affaccia su corte pertinenziale fronte strada. Esternamente, il fabbricato appare in discrete condizioni e la corte antistante è pavimentata in massetto rustico ed utilizzabile come parcheggio. Un vano scala, all'ingresso, collega i due livelli.



### **Piano terra**

Al piano terra composto da 3 vani si apre, a sinistra con un locale adibito a cantina con accesso al cortile esterno tramite porta in ferro e punto luce su intercapedine lato est. Sulla destra si accede alla cucina con camino e parete attrezzata, con finestra sul cortile e box auto attualmente adibito a deposito con ingresso carrabile attualmente occluso da pannelli. Il vano appena descritto presenta finestra sul lato sud e presenta lavello con scaldacqua elettrico. I pavimenti sono in graniglia di marmo con pareti in mediocri condizioni ed infissi in alluminio in buone condizioni e porte in legno di abete. Tutto il suddetto piano è inoltre occupato da vecchi mobili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### **Piano primo**

Il primo piano presenta tre vani di cui due vani letti ed un disimpegno con retrostante vano bagno, lato est. Tutti i locali hanno balcone di affaccio sul cortile principale lato ovest, fronte strada.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio in buone condizioni come le porte in legno di abete, mentre le pareti presentano in alcuni punti lievi tracce di umidità.

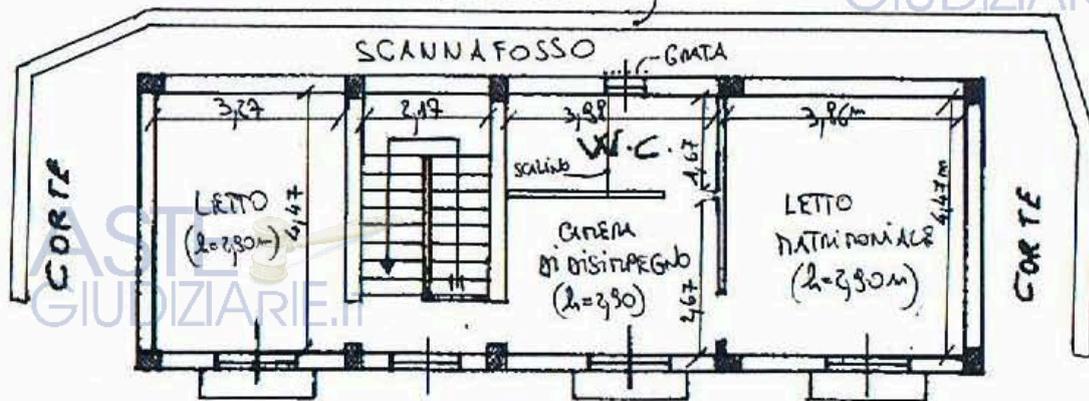
L'unico vano bagno è in discrete condizioni con piastrellatura fino ad una altezza di due metri e scalino di alloggiamento impiantistica a pavimento. Risulta assente impianto di riscaldamento pur con allacciamento predisposti. Sono presenti suppellettili di arredo ed risulta attualmente disabitata.

In conclusione, il piano primo presenta migliori condizioni di conservazione e manutenzione rispetto al piano terreno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

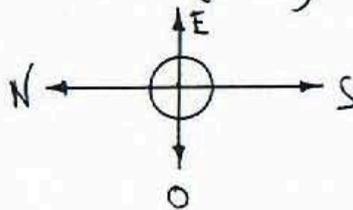
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI SALERNO  
 - E.I. 370/2011 -  
 PLANIMETRIA PIANO PRIMO LOTTO 2 (QUOTA 6/336 ABITAZIONE N.C.E.U. FL. 29 PART. 596)  
 LOCALITÀ MADONNA D'AVIGLIANO S.P. 31 CIVICO 107



AFFACCIO SU AREA PERTINENZIALE (CORTE)

SP. 31



SUP. UTILE = 63m<sup>2</sup>

SCALA 1:100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

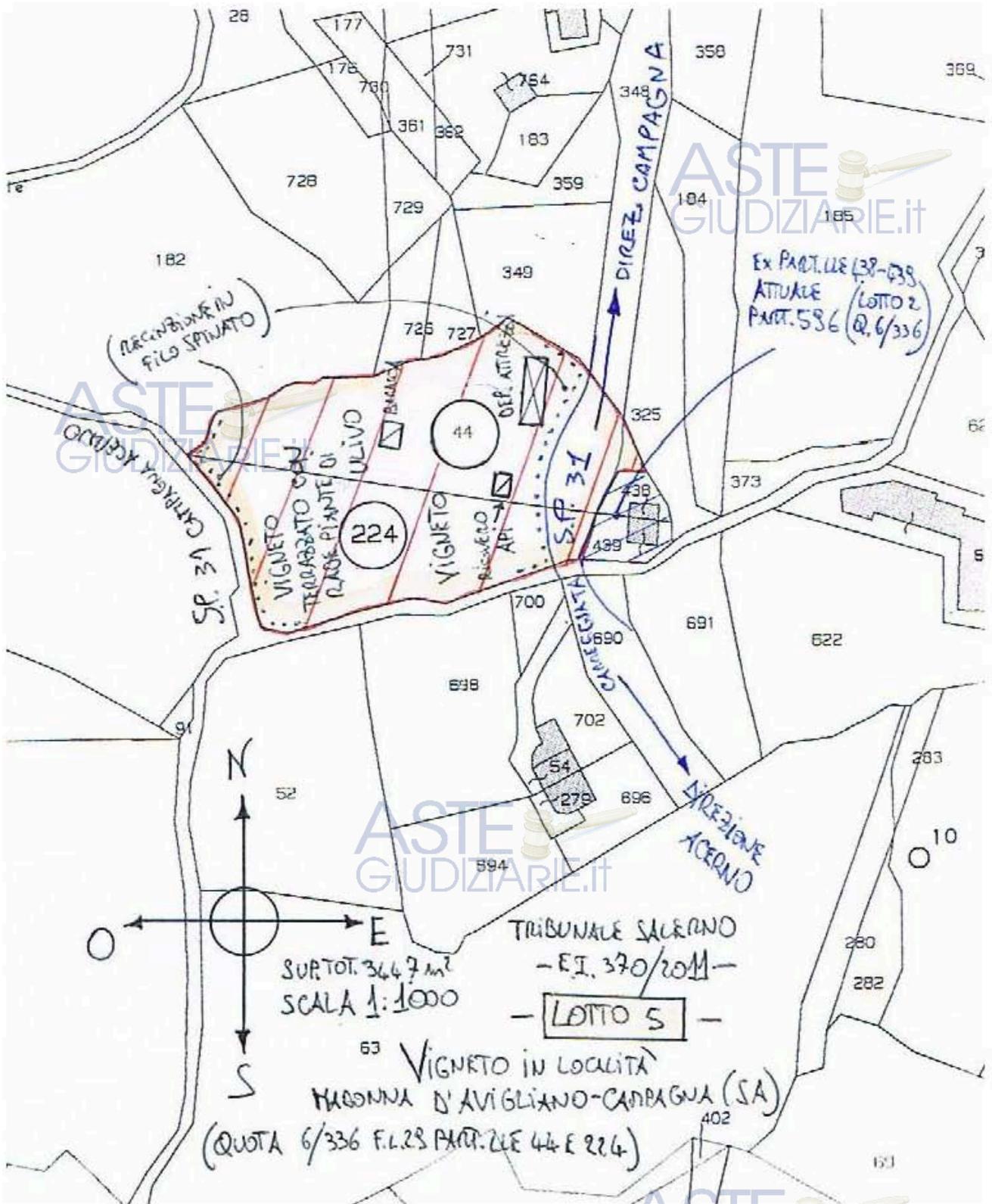
ASTE   
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 5**

Il Lotto 5 è rappresentato dalla quota indivisa di 6/336 delle particelle 44 e 244 del Foglio 29 del Comune di Campagna (SA) in località Madonna D'Avigliano. Il fondo risulta facilmente accessibile dalla strada provinciale 31 che ne delimita i confini est ed ovest e detti confini risultano recintati in filo spinato. Presenta una forma regolare per una superficie complessiva di 3447 mq tenuta prevalentemente a vigneto, in buono stato, con rade piante di ulivo e sottofondo erboso e curato dai comproprietari, in proprio ed in assenza di contratti di locazione. Il vigneto è terrazzato ed i tralci sono supportati da struttura lignea e sono, inoltre, presenti depositi in lamiera ondulata ed annessi rurali destinati all'allevamento delle api. La strada provinciale SP 31 separa il Lotto 5, vigneto, dal Lotto 2, abitazione su due livelli anch'essa sita in via Madonna D'Avigliano ed eseguita per quota indivisa di 6/336.

Il Lotto appare, in conclusione in buone condizioni e ricade in zona produttiva D del vigente P.R.G. come meglio descritto nel quesito 13



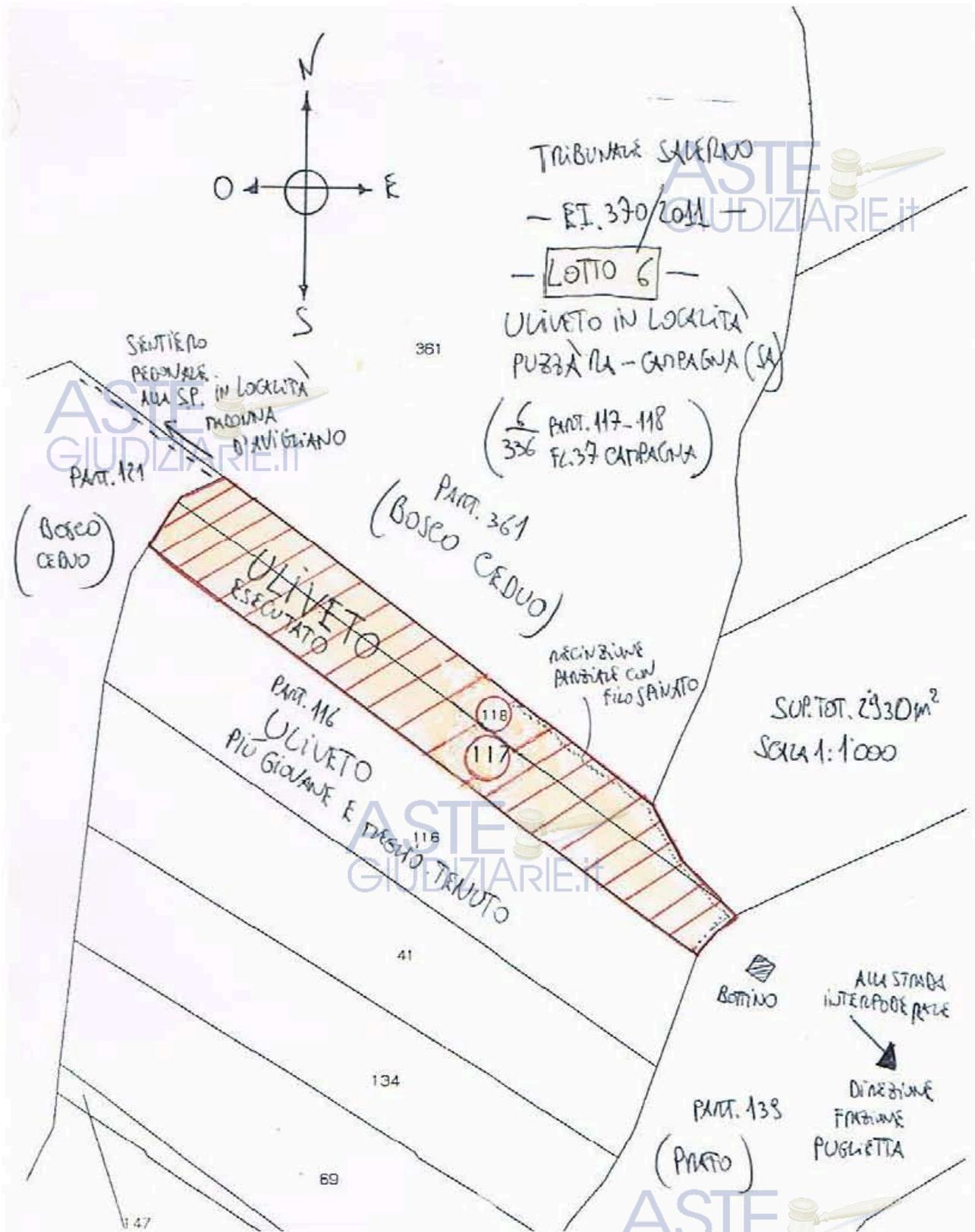


Stralcio Mappa catastale Lotto 5

Il Lotto 6 è rappresentato dalla quota indivisa di 6/336 delle particelle 117 e 118 del foglio 37 del Comune di Campagna (SA) per una superficie complessiva di 2930 mq, tenute ad uliveto ed ubicate in località Puzзара. Il terreno, fortemente acclive, si presenta con morfologia stretta ed allungata lungo la direzione nord – ovest, sud – est. Il fondo presenta due accessi, uno dal lato nord – ovest tramite un sentiero che ha inizio dalla strada provinciale 31, in località Madonna D'Avigliano l'altro dalla strada interpodereale che lo collega alla frazione Puglietta ed entrambi hanno caratteristiche di difficile accessibilità a causa della notevole dislivello. Il fondo risulta parzialmente recintato ed è stato oggetto di fenomeni di incendio risalenti a circa due anni fa. Non sono presenti manufatti e la vegetazione appare in stato caratterizzata da piante giovani ma poco curate.

Infine, presenta caratteristiche tali da rientrare nella media degli uliveti della Regione Agraria di appartenenza.





**Stralcio Mappa catastale Lotto 6**

Per ulteriori dettagli sui lotti si rimanda ai rilievi metrici e fotografici ed ai successivi quesiti della presente relazione.

I dati catastali coincidono con i dati riportati nell'atto di Pignoramento ed in merito all'esistenza di altre eventuali procedure esecutive gravanti sul bene, **non sono state riscontrate ulteriori procedure esecutive** all'infuori della presente E.I. 370/11.



**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; ’**



**LOTTO 2: quota 6/336 di piena proprietà del seguente immobile**

- civile abitazione sito alla via Madonna D’Avigliano N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ctg. A/2, classe 4, vani 4 ( la particella 596 deriva dall’accorpamento delle p.lle 225 e 45 come indicato in elaborato planimetrico in all.5 )

Il lotto 2 pervenne al debitore \_\_\_\_\_ per 3/366 in piena proprietà in virtù di successione legittima, in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_. La successione fu trascritta il 09/09/2005, ai nn. R.G. 43133, R.P. 28532 e ripetuta il 13/09/2011 ai nn. R.G. 34849, R.P. 26670.



**LOTTO 5: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;

Il lotto 5 pervenne al debitore per 6/366 in piena proprietà in virtù di successione legittima, in morte di deceduto il (cfr.All. 3b). La successione fu trascritta il 09/09/2005, ai nn. R.G. 43133, R.P. 28532 e ripetuta il 13/09/2011 ai nn. R.G. 34849, R.P. 26670 (cfr.All. 3c)..

**LOTTO 6: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;

Il lotto 6 pervenne al debitore per 6/366 in piena proprietà in virtù di successione legittima, in morte di deceduto il (cfr.All. 3b). La successione fu trascritta il 09/09/2005, ai nn. R.G. 43133, R.P. 28532 e ripetuta il 13/09/2011 ai nn. R.G. 34849, R.P. 26670 (cfr.All. 3c). .

In merito alle provenienze e ad ulteriori note riguardo i titoli di proprietà si rimanda sia alla Certificazione Notarile per Notaio del 05/10/2011 sia alle note di trascrizione a favore contenute negli all.ti 3. (cfr. Certificazione notarile notaio in All N 3a, 3b,3c,3d).

**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 beni esecutati insiste regime di comproprietà tuttavia non appare auspicabile un progetto divisionale dei beni per le seguenti motivazioni:



**LOTTO 2: quota 6/366 di piena proprietà del seguente immobile**

- civile abitazione sito alla via Madonna D'Avigliano N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ctg. A/2, classe 4, vani 4 ( la particella 596 deriva dall'accorpamento delle p.lle 225 e 45 come indicato in elaborato planimetrico in all.5 )

Il lotto 2, a causa della esigua quota pignorata e dell'elevato numero di dividendi ( 43 soggetti chiamati all'eredità di *cfr. Note di Trascrizione in all.ti 3b e 3c*), e inoltre, avendo una distribuzione su due livelli non ugualmente dotati di servizi, non appare praticabile perseguire un progetto di divisionale dell'immobile.



**LOTTO 5: quota 6/366 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;

Il lotto 5, sebbene di elevato valore commerciale, a causa della esigua quota pignorata e dell'elevato numero di dividendi ( 43 soggetti chiamati all'eredità di

*cfr. Note di Trascrizione in all.ti 3b e 3c*), risulta non suscettibile di un progetto divisionale di 43 quote di ugual valore.

**LOTTO 6: quota 6/366 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;

Il lotto 6, dato l'esiguo valore commerciale, la forte acclività e l'estrema difficoltà di accesso e non di minore importanza l'esiguità della quota pignorata e l'elevato numero di dividendi ( 43 soggetti chiamati all'eredità di *cfr. Note di Trascrizione in all.ti 3b e 3c a cui si rimanda anche ai soggetti intestatari ed alle quote di appartenenza*), risulta non suscettibile di un progetto divisionale di 43 quote di ugual valore.

In conclusione, alla luce dell'analisi sul regime di comproprietà e quote pignorate e sulle caratteristiche intrinseche dei beni analizzati, essendo pervenute per via informale al sottoscritto C.T.U. informazioni circa la volontà di taluni dividendi di acquisire taluni beni relativamente alle quote pignorate, si suggerisce al G.E. di porre in vendita tali quote mantenendo la suddivisione applicata dal C.T.U. in 6 gruppi di beni, come sopra catastalmente individuati.

**Quesito 7: ' dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e i diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento; '**

Su tutti i lotti insiste un regime di comproprietà e pertanto il possesso materiale degli stessi è condiviso tra i comproprietari.

In dettaglio si precisa che:



**LOTTO 2: quota 6/366 di piena proprietà del seguente immobile**

- civile abitazione sito alla via Madonna D'Avigliano N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ctg. A/2, classe 4, vani 4 ( la particella 596 deriva dall'accorpamento delle p.lle 225 e 45 come indicato in elaborato planimetrico in all.5 )

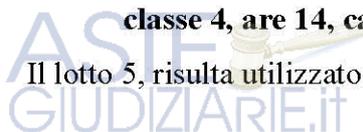
Il lotto 2, risulta arredato, non utilizzato ed in stato di abbandono. Le chiavi dell'immobile sono detenute da taluni comproprietari..



**LOTTO 5: quota 6/366 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;

Il lotto 5, risulta utilizzato da taluni comproprietari ed intercluso tramite recinzione .



**LOTTO 6: quota 6/366 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;

Il lotto 6, risulta completamente non recintato e in stato di semiabbandono anche a causa della forte acclività e difficile accessibilità.

Su tutti i lotti non insistono contratti di locazione né altri diritti reali e pertanto gli stessi sono da considerarsi liberi ai fini della procedura esecutiva, come asserito dallo stesso debitore in sede di sopralluogo (cfr.All.ti 8).

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

Sugli immobili non insiste, attualmente, nessun contratto di locazione. Per quanto riguarda i fabbricati si procederà alla stima del più probabile canone di locazione attraverso i valori O.M.I. (cfr.All.ti 9a) mentre per i terreni si procederà alla determinazione dello stesso attraverso la formula inversa della capitalizzazione dei redditi,  $V = R/r$ . Di seguito si riportano i dettagli del calcolo per ognuno dei 6 lotti.

**LOTTO 2 (abitazione in Madonna D' Avigliano, su due livelli)**

Omogeneizzando le superfici del piano primo e del piano terra, valutato al 60%, si perviene ad una superficie convenzionale di **100,80 m<sup>2</sup>**.

Considerato, inoltre il valore unitario medio di locazione, estrapolato dall'intervallo di confidenza dei valori O.M.I, ossia  $\frac{1,4+1,8}{2} = 1,6 \text{ €/m}^2 \text{ mese}$ , e moltiplicando tale valore per la superficie avremo:  
 $100,80 \text{ m}^2 \times 1,6 \text{ €/m}^2 \text{ mese} = 160 \text{ €/mese}$ .

**N.B: Canone mensile riferito all'intero bene.**



#### **LOTTO 5 ( vigneto in Via Madonna D'Avigliano)**

Ipotizzando che l'oggetto della locazione risieda, esclusivamente, nell'utilizzazione del fondo tal quale ovvero come vigneto, ed ipotizzando un valore unitario di **€ 5,00 /m<sup>2</sup>** superiore al Valore Agricolo Medio grazie alle caratteristiche favorevoli ( prossimità alla strada, recinzione, buono stato colturale delle piante e delle strutture lignee di sostegno), moltiplicando tale valore per la superficie complessiva di **3447 m<sup>2</sup>** si otterrebbe un valore capitale V di **€ 17.235,00**.

Assumendo, quindi, un saggio di capitalizzazione tipico dei terreni pari al 5%, il reddito annuo **R** potrà ottenersi moltiplicando il valore capitale V per il saggio r ossia:



$$R=V \times r = 17.235,00 \times 0,05 = 900,00 \text{ €/anno ( 75 € /mese)}$$

LOTTO 6 ( uliveto in Via Carapiglia, località Puzzara)

Considerando che il valore dell'intero cespite ammonta a € 6.010,00 ed assumendo un saggio di capitalizzazione tipico dei terreni pari al 5%, il reddito annuo potrà ottenersi moltiplicando il valore capitale V per il saggio r ossia:

$$R=V \times r = 6.010,00 \times 0,05 = 300,00 \text{ €/anno ( 25 € /mese)}$$



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

Il debitore,



risulta coniugato con

dal 18/08/1977 (cfr. All N°.4 : Estratto si stato civile del 30/01/2014).

Con atto del 19/10/2009 a rogito del notaio i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Tale data risulta successiva all'atto di pignoramento del 01/07/2011 trascritto l'08/08/2011.

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

Sui lotti non risultano oneri condominiali pendenti in quanto in nessuno di essi è costituito condominio.

**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'**

Sui lotti non insiste nessun vincolo di natura condominiale. Sono, tuttavia, presenti iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e/o altre formalità pregiudizievoli, creditori iscritti o intervenuti e risulta un unico creditore procedente.

Relativamente, dunque, alle formalità pregiudizievoli, risultano presenti le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:( cfr. All.ti N° 6: *Elenco formalità pregiudizievoli*):

**Iscrizione ipoteca legale** del 14/11/2005, R.G. 54709; R.P. 13762 a favore del creditore intervenuto contro il debitore Sig. \_\_\_\_\_ sui seguenti beni (cfr. All. N° 6b: *Elenco formalità pregiudizievoli*):

- foglio 35, par.lla 314, sub.2 nella quota di 2/9 (porzione Lotto 1, escluso il piano terreno);
- foglio 35, par.lla 590, sub.2 nella quota di 1/3 ( bene non esecutato);
- foglio 35, part.lla 433, sub. 6 nella quota di 1/4 ( bene non esecutato);
- foglio 35, part.lla 1042 nella quota di 1/3 ( bene non esecutato);
- foglio 35, part.lla 199 nella quota di 1/3 (porzione Lotto 4).

**Iscrizione ipoteca giudiziale** del 08/11/2007, R.G. 54174; R.P. 13374 a favore di \_\_\_\_\_ contro il debitore Sig. \_\_\_\_\_ su

tutti i lotti ossia (cfr. All. N° 6c: *Elenco formalità pregiudizievoli*):

- foglio 35, par.lla 314, sub.2 e sub. 3 nella quota di 2/9 ( Lotto 1 in Via San Giacomo);
- foglio 29, par.lla 596, 44, 224, nella quota di 6/336 ( Lotti 2 e 5 in Via Madonna D'Avigliano);
- foglio 35, part.lla 433, sub. 10 nella quota di 1/4 ( Lotto 3 in Via Donj);
- foglio 35, part.lla 199 e 1044 nella quota di 1/6 ( Lotto 4 in Via Madonna delle Grazie);
- foglio 37, part.lla 117 e 118 nella quota di 6/336 ( Lotto 6 in Località Puzзара).

**Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 08/08/2011, R.G. 32021, R.P.24215 a favore del creditore procedente \_\_\_\_\_ su tutti i lotti ossia: (cfr. All. N° 6d: *Elenco formalità pregiudizievoli*)

- foglio 35, par.lla 314, sub.2 e sub. 3 nella quota di 2/9 ( Lotto 1 in Via San Giacomo);
- foglio 29, par.lla 596, 44, 224, nella quota di 6/336 ( Lotti 2 e 5 in Via Madonna D'Avigliano);
- foglio 35, part.lla 433, sub. 10 nella quota di 1/4 ( Lotto 3 in Via Donj);
- foglio 35, part.lla 199 e 1044 nella quota di 1/6 ( Lotto 4 in Via Madonna delle Grazie);
- foglio 37, part.lla 117 e 118 nella quota di 6/336 ( Lotto 6 in Località Puzзара).

**Non risultano** altri procedimenti esecutivi in corso sui lotti pignorati, ad esclusione della presente E.I 370/2011

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

Il sottoscritto C.T.U ha acquisito visure catastali ed ipotecarie, per soggetto e per immobile, a favore e contro e le ha riordinate negli *All.ti 5* rispetto ai *dati catastali* e negli *All.ti 6* per quanto concerne le *formalità pregiudizievoli* .

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

Si riporta, per comodità di lettura, in elenco sia gli allegati 5 sia gli allegati 6:

**Allegato 5a – Visura per Soggetto Debitore**

**Allegato 5b – Visura Storica per Immobile (Terreni)**

- **5b<sub>1</sub>** immobile N.C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- **5b<sub>2</sub>** immobile N.C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;
- **5b<sub>3</sub>** immobile N.C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- **5b<sub>4</sub>** immobile N.C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;
- **5b<sub>5</sub>** immobile N.C.T. foglio 35, p.lla 199, Qualità: Incolto prod, classe U, are 04, ca 19;
- **5b<sub>6</sub>** immobile N.C.T. foglio 35, p.lla 1044, Qualità: Incolto prod, classe U, are 00, ca 01;
- **5b<sub>7</sub>** Mappa catastale Wegis foglio 29, p.lla 44, 224;
- **5b<sub>8</sub>** Mappa catastale Wegis foglio 37;
- **5b<sub>9</sub>** Mappa catastale Wegis foglio 35;

**Allegato 6a – Elenco formalità contro**

**(debitore)**

**Allegato 6b – Iscrizione Ipoteca Legale del 14/11/2005, R.G. 54709, R.P. 13762 su parte degli**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
immobili pignorati a favore di

**e contro il debitore**

**Allegato 6c – Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 08/11/2007, R.G. 54174, R.P. 13374 su tutti gli immobili pignorati a favore di**  
**e contro il debitore**

**Allegato 6d – Iscrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 08/08/2011, R.G. 32021, R.P. 24215 su tutti gli immobili della presente E.I. 370/11 a favore di**  
**e contro il debitore**

*Quesito 13: 'riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; '*

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, si riporta quanto segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 2: quota 6/336 di piena proprietà del seguente immobile**

- civile abitazione sito alla via Madonna D'Avigliano N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ctg. A/2, classe 4, vani 4 ( la particella 596 deriva dall'accorpamento delle p.lle 225 e 45 come indicato in elaborato planimetrico in all.5 )

Il fabbricato nel quale ricade il lotto 2 fu oggetto di progetto di abbattimento e ricostruzione, ai sensi della Legge 219/81 su istanza di \_\_\_\_\_, in virtù di originario decreto **n.2000 del 03/06/1994** (cfr. All. 7b) e successivi decreti integrativi fino al decreto n.2330 del 20/04/2001 (cfr. All. 7c).

Dal confronto dei grafici progettuali si evidenzia una completa conformità rispetto allo stato dei luoghi ed ai grafici catastali (cfr. All. 7d) .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 5: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 44, Qualità: Vigneto, classe 4, are 19, ca 49;
- terreno sito in Via Madonna d'Avigliano C.T. foglio 29, p.lla 224, Qualità: Vigneto, classe 4, are 14, ca 98;

Il lotto 5, ai sensi del P.U.C. vigente nel Comune di Campagna adottato con delibera C.C. n. 32 del 19/07/2012 ed approvato con decreto del presidente della Provincia di Salerno n. 35 del 08/07/2013, ricade in zona D/3 – Turistica recettiva con Iff: 2mc/mq, Rc: 0,50, Dist. Confini min. 5m, Vol. max. residenza 500 mq (cfr. All.7a):

I vincoli a cui è soggetto sono i seguenti:

- Zona sottoposta al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico;
- Area a rischio frana Rf 3;
- Area a pericolosità reale da frana Pf 3;
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

**LOTTO 6: quota 6/336 di piena proprietà dei seguenti immobili**

- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 117, Qualità: Uliveto, classe 5, are 17, ca 65;
- terreno sulla Via Carapiglia in località Puzzara C.T. foglio 37, p.lla 118, Qualità: Uliveto, classe 5, are 11, ca 65;

Il lotto 6, ai sensi del P.U.C. vigente nel Comune di Campagna adottato con delibera C.C. n. 32 del 19/07/2012 ed approvato con decreto del presidente della Provincia di Salerno n. 35 del 08/07/2013, ricade in zona E – Agricola (cfr. All.7a) ed è soggetto ai seguenti vincoli:

- Zona sottoposta al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico;
- Area a rischio frana Rf 3;
- Area a pericolosità reale da frana Pf 3;
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai titoli urbanistici ed edilizi in All.ti 8

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

indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA LOTTO 2

Per quanto concerne il Lotto 2, allo stesso modo, sono stati considerati i valori **O.M.I.** (cfr. *All.9a*), effettuata una media degli stessi e successivamente mediato il valore ottenuto con quello

puntuale del listino ufficiale delle **Quotazioni Immobiliari** ( cfr. All.9b) per le abitazioni ricadenti in zona periferica del comune di Campagna.

Per quanto riguarda **il primo piano**, si è fatto riferimento, a causa delle migliori condizioni di conservazione e manutenzione alle **abitazioni di tipo civile**.

Per quanto riguarda **il pianterreno** sono state effettuate le medesime operazioni ma con riferimento ad **abitazioni di tipo economico**, tenendo conto delle peggiori condizioni di conservazione e manutenzione rispetto al piano primo, essendo esso adibito a funzioni intermedie di cucina e cantinato.

Successivamente, sono stati calcolati i 6/336 del valore dell'intero.

I risultati delle analisi sono di seguito riportati:

$$\text{VALORE UNITARIO PIANO PRIMO: } \frac{\frac{630 + 780}{2} + 750}{2} = 727,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VALORE UNITARIO PIANO TERRA: } \frac{\frac{560 + 740}{2} + 650}{2} = 650,00 \text{ €/m}^2$$

Dai valori unitari stimati si desumono seguenti valori relativi a ciascun livello del fabbricato:

- PIANO PRIMO:  $63,00 \text{ m}^2 \times 727,50 \text{ €/m}^2 = 45.832,50 \text{ €}$
  - PIANO TERRA:  $63,00 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = 40.950,00 \text{ €}$
- TOTALE: 86.782,50 €**

**VALORE LOTTO 2 ( QUOTA ESECUTATA 3/336) = 1.550,00 €**

**VALORE QUOTA RESIDUA NON ESECUTATA ( 333/336 ) = 85.232,50 €**

## STIMA LOTTO 5

Il Lotto 5, rappresentato da un vigneto, secondo le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente nel comune di Campagna, ricade in **zona "D/3" Turistico Ricettiva**.

Per giungere ad un valore di stima congruo dello stesso, secondo le indicazioni dell'Estimo, è possibile adottare il **Valore di Trasformazione**, inteso non come criterio ma come procedimento.

Il Valore di Trasformazione è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del bene trasformato meno i Costi della Trasformazione purchè riferiti alla stessa epoca.

Poiché le opere di trasformazione concesse dal vigente PUC rientrano in opere a carattere Turistico Ricettive ossia agriturismi, bungalow e chalet per soggiorni turistici e **nello specifico può essere destinato il 20% del fondo ad attrezzature di base e servizi (uffici, abitazioni, ecc ) ed il restante 80% a manufatti inerenti l'attività stessa**, e considerando i valori unitari medi estrapolati dal **LISTINO UFFICIALE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI** e dai valori **O.M.I** (cfr. *All.9a - 9b*) per le due destinazioni, ed i corrispondenti Valori di Costo avremo:

- **VALORE UNITARIO ABITAZIONI / UFFICI ( QUOTAZIONI IMMOBILIARI)**


$$\frac{650 + 700}{2} = 675 \text{ €/ m}^2$$

- VALORE UNITARIO CAPANNONI TIPICI ( O.M.I)

$$\frac{325 + 420}{2} = 372,5 \text{ €/ m}^2$$

- COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO ABITAZIONI / UFFICI : 500 €/ m<sup>2</sup>
- COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO CAPANNONI TIPICI : 300 €/ m<sup>2</sup>

VALORE DI TRASFORMAZIONE=

VALORE UNITARIO ABITAZIONI / UFFICI *meno* COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO ABITAZIONI / UFFICI :

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

$$0,20 \times (675 \text{ €/ m}^2 - 500 \text{ €/ m}^2) \times 3447 \text{ m}^2 = 120.000,00 \text{ € in cifra tonda}$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE=

VALORE UNITARIO CAPANNONI TIPICI *meno* COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO CAPANNONI TIPICI :

$$0,80 \times (372,5 \text{ €/ m}^2 - 300 \text{ €/ m}^2) \times 3447 \text{ m}^2 = 200.000,00 \text{ € in cifra tonda}$$

Da tale valore unitario stimato si desume il valore di mercato del Lotto 5

VALORE DELL' INTERO: 120.000,00 + 200.000,00 = 320.000,00 € in cifra tonda

VALORE LOTTO 5 ( QUOTA ESECUTATA 6/336 ) = 5.700,00 € in cifra tonda

VALORE QUOTA RESIDUA NON ESECUTATA ( 330/336 ) = 314.300,00 €

## STIMA LOTTO 6

Per la stima del Lotto 6, costituito da un uliveto, tenendo conto delle caratteristiche sfavorevoli riguardanti l'accessibilità, la morfologia a forte pendenza oltre l'assenza di recinzione, si può concludere che lo stesso può essere inserito nella media degli uliveti della Regione Agraria di appartenenza senza elementi di plusvalenza o di comodo che giustificano un incremento di valore.

Poiché il **Valore Agricolo Medio** per un uliveto appartenente alla **Zona 6 – Alto Sele, Tanagro, Tusciario**, risulta essere di **20.513,96 €/Ha** ( cfr. *All. 9c Dati estimativi* ), moltiplicando tale valore per la superficie complessiva del terreno ossia **2930 m<sup>2</sup>** somma delle superfici delle particelle eseguite (**part.lla 117 – 118**) si ottengono i seguenti valori:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- VALORE AGRICOLA MEDIO : 20.513,96 €/Ha

convertendo tale valore in m<sup>2</sup> avremo  $20.513,96 / 10.000 = 2,051396 \text{ €/m}^2$

Da tale valore unitario stimato si desume il valore di mercato dell'intero cespite

**VALORE DELL' INTERO:  $2930 \text{ m}^2 \times 2,051396 \text{ €/m}^2 = 6.010,00 \text{ €}$  in cifra tonda**

**VALORE LOTTO 6 ( QUOTA ESECUTATA 6/336 ) = 110,00 € in cifra tonda**

**VALORE QUOTA RESIDUA NON ESECUTATA ( 330/336 ) = 5.900,00 €**

**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;**

Nel caso dei lotti 1, 2, 3, 4 le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili si stimano rispettivamente in 1500 €, 1000 €, 500 € e 500 €. Tuttavia, poiché, i beni mobili rientrano nell'interesse dei comproprietari, il C.T.U non ritiene di detrarre tali importi dai valori dei lotti.

Riguardo agli immobili di cui ai lotti 5, 6, trattandosi essi di terreni, non vi sono beni mobili che insistono sugli stessi.

**Quesito16. 'corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) -di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;**

## LOTTO 2

Il lotto 2 è costituita dalla quota indivisa di 6/336 di civile abitazione su due livelli, identificata in N.C.E.U foglio 29, p.lla 596, ( la particella 596 deriva dall'accorpamento delle p.lle 225 e 45 come indicato in elaborato planimetrico in all.5 ) in località Madonna D'Avigliano al civico 107 della S.P 31.

### *Confini*

**Il lotto 2**, nel suo complesso, confina:

a Nord a Sud ed Est tramite intercapedine e muro di contenimento con terrapieni di cui alle particelle non esegutate 325, 691, 690;

a Ovest, tramite muretto di delimitazione con S.P 31.

### *Titolo di proprietà:*

Il lotto 2 pervenne al debitore per 3/366 in piena proprietà in virtù di successione legittima, in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_. La successione fu trascritta il 09/09/2005, ai nn. R.G. 43133, R.P. 28532 e ripetuta il 13/09/2011 ai nn. R.G. 34849, R.P. 26670.

### ***Formalità pregiudizievoli:***

- **Iscrizione ipoteca giudiziale** del 08/11/2007, R.G. 54174; R.P. 13374 sul bene foglio 29, par.lle 596 nella quota di 6/336 ( Lotto 2 in Via Madonna D'Avigliano);
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 08/08/2011, R.G. 32021, R.P.24215 sul bene:  
foglio 29, par.lle 596, nella quota di 6/336 ( Lotto 2 in Via Madonna D'Avigliano);

Sull'immobile non insistono altri procedimenti esecutivi ad esclusione della presente E.I 370/2011.

### ***Regolarità edilizio – urbanistico:***

Il fabbricato nel quale ricade il lotto 2 fu oggetto di progetto di abbattimento e ricostruzione, ai sensi della Legge 219/81 su istanza di \_\_\_\_\_, in virtù di originario decreto n.2000 del 03/06/1994 e successivi decreti integrativi fino al decreto n.2330 del 20/04/2001.

Dal confronto dei grafici progettuali si evidenzia una completa conformità rispetto allo stato dei luoghi ed ai grafici catastali.

**$V_{\text{BASE D'ASTA LOTTO 2 (QUOTA ESECUTATA 3/336)} = 1.550,00 \text{ €}$**

## LOTTO 5

Il Lotto 5 è rappresentato dalla quota indivisa di 6/336 delle **particelle 44 e 244 del Foglio 29**,  
**Qualità:vigneto** del Comune di Campagna (SA) in località Madonna D'Avigliano.

### **Confini**

Il lotto 5, nel suo complesso, confina:

- a Est ed Ovest con la S.P. 31;
- a Nord, senza recinzione, con le particelle 182, 726, 727, 349 non esegutate;
- a Sud, senza recinzione, con le particelle 52, 698, 700 non esegutate.

### **Titolo di proprietà:**

Il lotto 5 pervenne al debitore \_\_\_\_\_ per 6/366 in piena proprietà in virtù di  
successione legittima, in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_. La  
successione fu trascritta il 09/09/2005, ai nn. R.G. 43133, R.P. 28532 e ripetuta il 13/09/2011  
ai nn. R.G. 34849, R.P. 26670.

### **Formalità pregiudizievoli**

- **Iscrizione ipoteca giudiziale** del **08/11/2007**, **R.G. 54174**; **R.P. 13374** sul bene:  
foglio 29, par.lle 44, 224, nella quota di 6/336 ( Lotto 5 in Via Madonna D'Avigliano);
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del **08/08/2011**, **R.G. 32021**, **R.P.24215**  
sul bene: foglio 29, par.lle 44, 224, nella quota di 6/336 ( Lotto 5 in Via Madonna  
D'Avigliano).

Sull'immobile non insistono altri procedimenti esecutivi ad esclusione della presente E.I  
370/2011.

### **Regolarità edilizio – urbanistico:**

Il lotto 5, ai sensi del P.U.C. vigente nel Comune di Campagna adottato con delibera C.C. n.  
32 del 19/07/2012 ed approvato con decreto del presidente della Provincia di Salerno n. 35 del  
08/07/2013, ricade in **zona D/3 – Turistica recettiva** con **Iff: 2mc/mq, Rc: 0,50, Dist.**  
**Confini min. 5m, Vol. max. residenza 500 mq.**

I vincoli a cui è soggetto sono i seguenti:

- Zona sottoposta al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico;
- Area a rischio frana Rf 3;
- Area a pericolosità reale da frana Pf 3;
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$V_{\text{BASE D'ASTA LOTTO 5 (QUOTA ESECUTATA 6/336)}} = 5.700,00 \text{ € in cifra tonda}$

## LOTTO 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Lotto 6 è rappresentato dalla quota indivisa di 6/336 **delle particelle 117 e 118 del foglio 37** del Comune di Campagna (SA) per una superficie complessiva di 2930 mq, tenute ad uliveto ed ubicate in località Puzзара

### **Confini**

Il lotto 6, nel suo complesso, confina:

- a Nord, senza recinzione, con la particella 361 (bosco ceduo) non eseguita;
- a Sud, senza recinzione, con la particella 116 (uliveto) non eseguita;
- a Ovest, senza recinzione, con la particella 121 (bosco ceduo) non eseguita;
- ad Est con la particella 139 (prato) non eseguita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Titolo di proprietà:**

Il lotto 6 pervenne al debitore \_\_\_\_\_ per 6/366 in piena proprietà in virtù di successione legittima, in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_. La successione fu trascritta il 09/09/2005, ai nn. R.G. 43133, R.P. 28532 e ripetuta il 13/09/2011 ai nn. R.G. 34849, R.P. 26670.

### **Formalità pregiudizievoli**

- **Iscrizione ipoteca giudiziale** del 08/11/2007, R.G. 54174; R.P. 13374 sul bene: foglio 37, part. lle 117 e 118 nella quota di 6/336 (Lotto 6 in Località Puzзара);
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 08/08/2011, R.G. 32021, R.P. 24215 sul bene: foglio 37, part. lle 117 e 118 nella quota di 6/336 (Lotto 6 in Località Puzзара).

Sull'immobile non insistono altri procedimenti esecutivi ad esclusione della presente E.I 370/2011.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Regolarità edilizio – urbanistico:**

Il lotto 6, ai sensi del P.U.C. vigente nel Comune di Campagna adottato con delibera C.C. n. 32 del 19/07/2012 ed approvato con decreto del presidente della Provincia di Salerno n. 35 del 08/07/2013, ricade in **zona E – Agricola** ed è soggetto ai seguenti vincoli:

- Zona sottoposta al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico;
- Area a rischio frana Rf 3;
- Area a pericolosità reale da frana Pf 3;
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico.

**V<sub>BASE D'ASTA LOTTO 6</sub> (QUOTA ESECUTATA 6/336) = 110,00 € in cifra tonda**

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

La **documentazione fotografica** dei singoli lotti, redatta in formato cartaceo e su supporto magnetico, è riportata in **Allegato 10** completa di didascalie illustrative

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato nei giorni 21/02/2013 e 06/03/2014 alle ore 10,45, data dei sopralluoghi presso gli immobili pignorati.

La **relazione fotografica** in **Allegato 10** è stata redatta utilizzando 82 foto ( in CD allegato) realizzate nella suddetta data.

Grato per la fiducia, il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione (composta da **n.60** pagine, e **n. 11 gruppi** di allegati) con la quale spera di aver in modo esaustivo portato a termine l'incarico conferito, rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti ed osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Da ultimo, la sottoscritta porge le più sentite scuse per il ritardo con il quale deposita la presente relazione peritale, nonostante le proroghe concesse.



Con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

