TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

E.I. n. R.G.E. 184/2023

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 25/06/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE SURROGANTE/SOSTITUTO:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

Ing. Maria Luisa Morrica

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

SOMMARIO

SOMMARIO 2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNO *(E.I. 184/2023)* 5
INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA – LOTTI DUE E TRE *(E.I. 184/2023)* 6
CONFIGURAZIONE LOTTO DUE *(E.I. 184/2023)* 8
CONFIGURAZIONE LOTTO TRE *(E.I. 184/2023)* 9
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U. 10
QUESITI 1-2-3 11
QUESITO 4 11
QUESITO 5 11
QUESITO 6 11
QUESITO 7 12
QUESITO 8 12
QUESITO 9 12
QUESITO 10 12
QUESITO 11 13
QUESITO 12 13
QUESITO 13 13
QUESITO 14 14
QUESITO 15 15
QUESITO 16 15
QUESITO 17 15
QUESITO 18 16
QUESITO 19 16
QUESITI 1-2-3 17
QUESITO 4 22
DATI CATASTALI LOTTO UNO 22
CONFINI LOTTO UNO 22
DATI CATASTALI LOTTO DUE 23
CONFINI LOTTO DUE 23
DATI CATASTALI LOTTO TRE 24
CONFINI LOTTO TRE 24
NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 26
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI 27
FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNO 34

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA N. 6936 SEZ. A Settore Civile ed Ambientale

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

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNO....39
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNO....39
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNO....40
FOTO DEL LOTTO DUE....41
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA ANNESSI/MANUFATTI SU PART.LLA 399 AFFERENTE AL LOTTO DUE....46
FOTO DEL LOTTO TRE....47
QUESITO 5....51
PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AL DEBITORE....51
QUESITO 6....56
QUESITO 7....59
STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI....59
QUESITO 8....61
QUESITO 9....65
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE....65
QUESITO 10....66
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE....66
QUESITO 11....67
QUESITO 12....71
VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE....71
QUESITO 13....76
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI ESECUTATI....76
QUESITO 14....84
DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI....84
VALORE DI MERCATO – LOTTO UNO....91
VALORE DI MERCATO – LOTTO DUE....92
VALORE DI MERCATO – LOTTO TRE....94
QUESITO 15....98
QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI....98
QUESITO 16....99
DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 184/2023)....100
TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 184/2023)....101
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E ONERI GRAVANTI (E.I. 184/2023)....102
STATO DI POSSESSO (E.I. 184/2023)....105
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 184/2023)....105
PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 184/2023)....106

Ing. Maria Luisa Morrica

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

VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 184/2023) 107
QUESITO 17 108
RELAZIONI GRAFICO-FOTOGRAFICHE 108
QUESITO 18 111
QUESITO 19 112
CONGEDO C.T.U. 113
ELENCO ALLEGATI 114
ALTRI ALLEGATI 114

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

CONFIGURAZIONE LOTTO UNO *(E.I. 184/2023)*

LOTTO UNO (E.I. 184/2023)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Appartamento per civile abitazione*, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

Il cespite pignorato **(intero diritto di piena proprietà esecutato in Quota 1/1)** si trova in ***zona centrale*** di ***Eboli***, prov. di Salerno, precisamente in **Via Alcide De Gasperi civico 7**, adiacente al Corso M. Ripa, laddove si trova il Municipio. L'edificio condominiale di ricaduta del cespite esecutato, di edificazione ante 1967 e provvisto di Amministrazione condominiale esterna, ospita anche altre unità abitative e risulta in discrete condizioni di conservazione, con struttura perimetrale in muratura portante e copertura lignea.
L'***Appartamento esecutato (Sub. 12)*** al **Piano Terzo SENZA ASCENSORE** è articolato su un unico livello ***(superficie utile interna totale pari a 67,00 m² oltre unico balcone di 1,60 m²)***, ed è composto da:

- *ingresso/disimpegno;*
- *cucina finestrata;*
- *due camere da letto;*
- *soggiorno con porta-finestra prospiciente balconatura;*
- *unico WC finestrato.*

I fronti liberi di affaccio sono tre *(lato nord, ovest ed est)* con discreta panoramicità. L'Appartamento, nel suo complesso, necessiterebbe di ristrutturazione degli interni, in quanto il cespite si presenta in mediocri condizioni, stanti **taluni fenomeni infiltrativi nei vani**, con presenza di intonaco degradato e tracce di umidità sia sui soffitti che sugli angoli perimetrali.

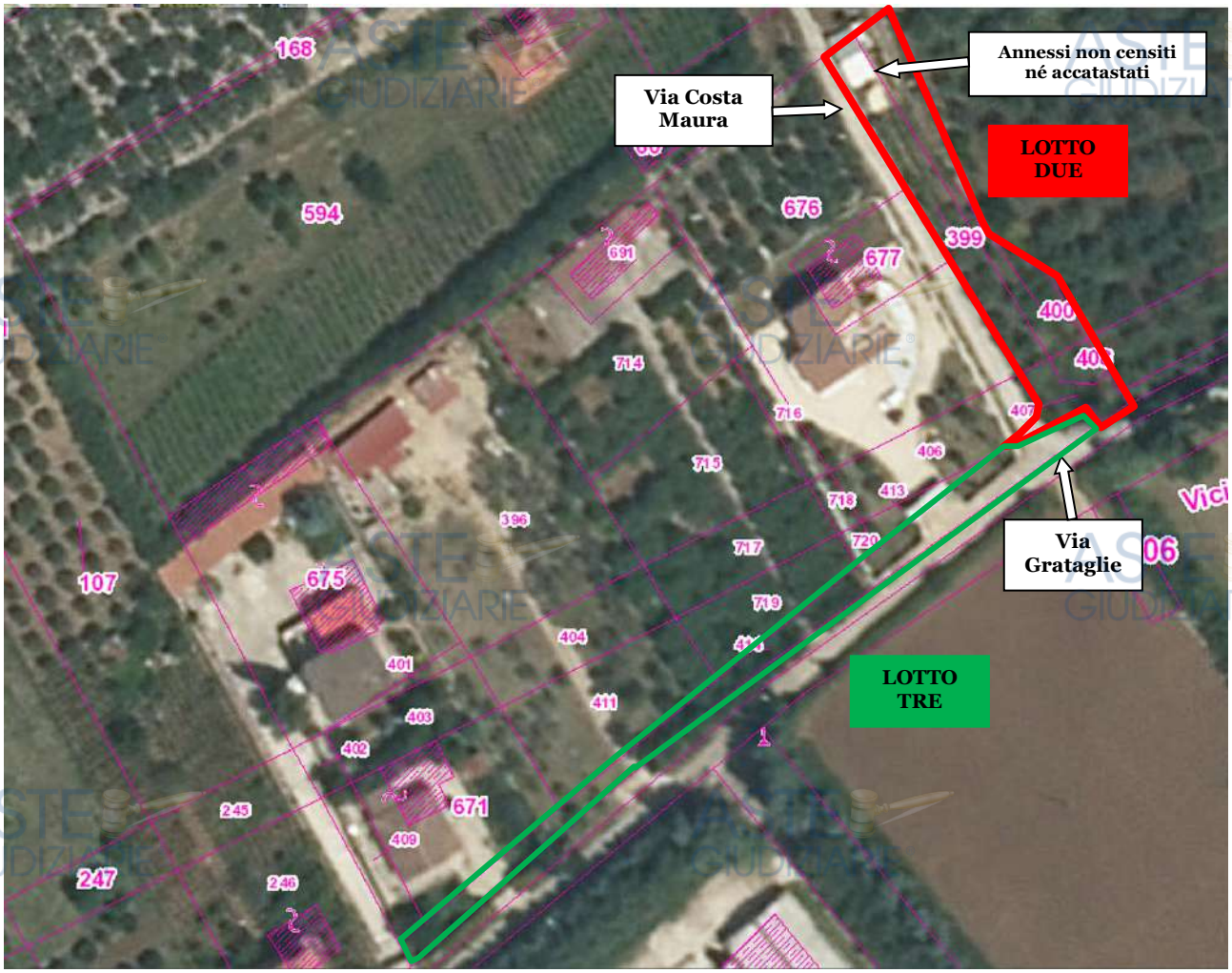
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO:

Valore a base d'asta: 60.000,00 € *(diconsi: sessantamila euro)*

Ing. Maria Luisa Morrica

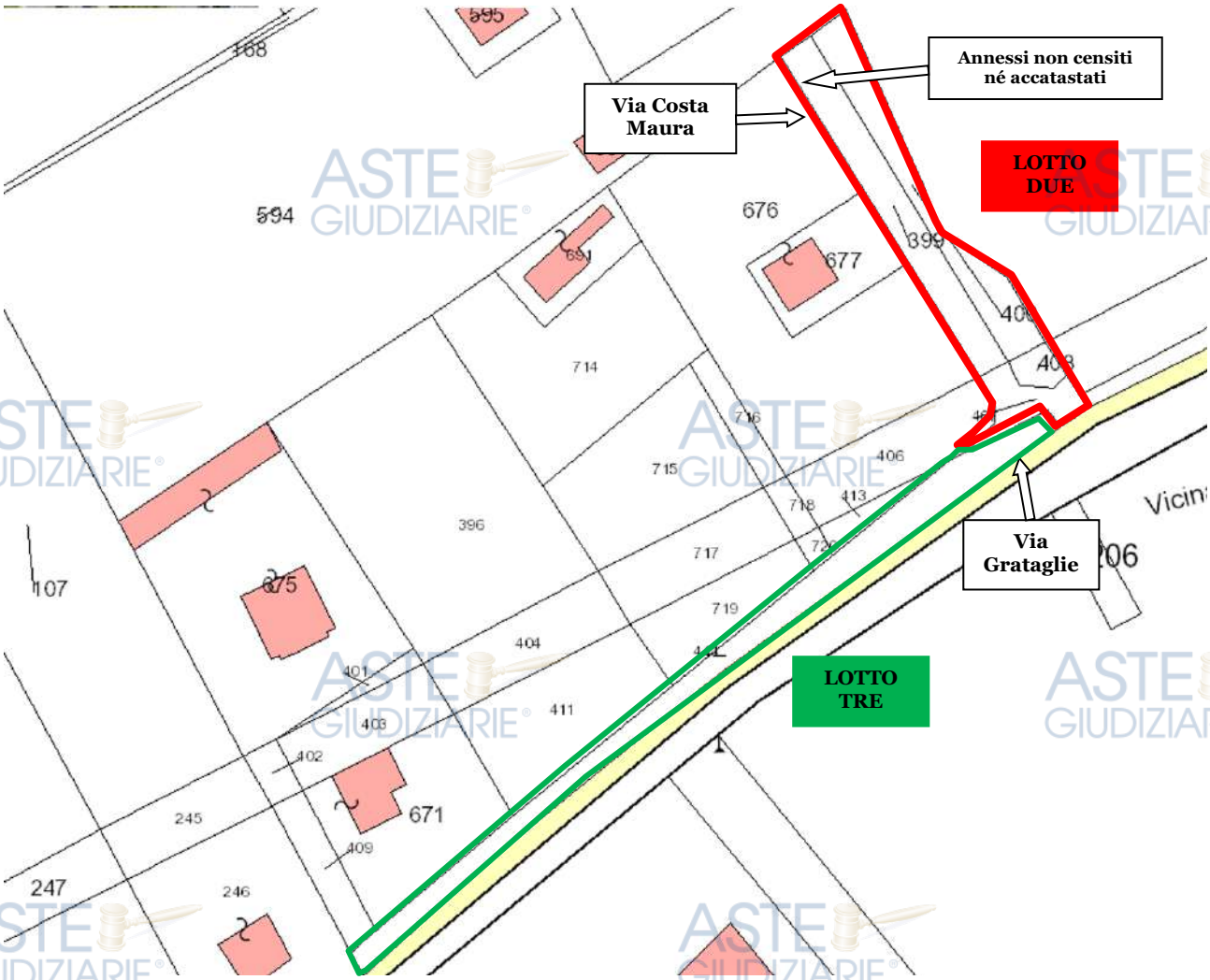
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA – LOTTI DUE E TRE *(E.I. 184/2023)*



Individuazione su base catastale ed ortofotografica *del* ***LOTTO DUE*** *(Terreni* ***Part.lle 399, 400, 407 e 408****) e del* ***LOTTO TRE*** *(Aree stradali* ***Part.lla 414****). In particolare, sull'area di sedime della Part.lla 399 insistono manufatti/annessi agricoli non rappresentati in Mappa Wegis, di cui andrebbe prevista l'immissione e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura PREGEO e DOCFA, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale. Altresì, la strada comunale Via Costa Maura non trova riscontro grafico sia sul Geoportale Provinciale sia su stralci catastali, e su Google Maps è riportata come Via Lampione, con toponomastica dunque non aggiornata.*

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



Individuazione su base catastale *del* ***LOTTO DUE*** *(Terreni* ***Part.lle 399, 400, 407 e 408****) e del* ***LOTTO TRE*** *(Aree stradali* ***Part.lla 414****). In particolare, sull'area di sedime della Part.lla 399 insistono manufatti/annessi agricoli non rappresentati in Mappa Wegis, di cui andrebbe prevista l'immissione e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura PREGEO e DOCFA, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale. Altresì, la strada comunale Via Costa Maura non trova riscontro grafico sia sul Geoportale Provinciale sia su stralci catastali, e su Google Maps è riportata come Via Lampione, con toponomastica dunque non aggiornata.*

Seguono ***Configurazioni LOTTO DUE*** *e* ***LOTTO TRE*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

CONFIGURAZIONE LOTTO DUE *(E.I. 184/2023)*

LOTTO DUE (E.I. 184/2023)
ESECUTATE QUOTA ½ e QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
***Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati**, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 *(Quota ¼ esecutata)*, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 *(Quota ½ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 *(Quota ¼ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408 *(Quota ½ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

I ***Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati***, oggetto di Esecuzione, si trovano in **Via Costa Maura (Località Grataglie)**, in zona extraurbana/rurale di ***Eboli (SA)***. L'accesso principale al LOTTO DUE è possibile dalla traversa sulla strada comunale ***Via Costa Maura***, strada carrabile stretta e in parte sterrata, raggiungibile dalla *Via Grataglie*. I Terreni, nel loro complesso, dotati di prese irrigue, allo stato coltivati e adibiti perlopiù a frutteti, presentano una media acclività con buona esposizione e giacitura semi pianeggiante, e sono recintati, sul lato carrabile, con doppio cancello di ingresso *(civici 2 e 4)*. Altresì, tutto il LOTTO è circondato da Fondi agricoli di proprietà terza, comparti residenziali, manufatti rurali e macchia boschiva.
Sulla Part.lla 399 insistono manufatti/annessi agricoli non rappresentati in Mappa Wegis. In particolare, i manufatti, coperti da tettoia, constano di piccolo vano in muratura con WC e forno, nonché spazio aperto pavimentato con arredamento da giardino ed attrezzature agricole. Risultano presenti all'interno alcuni beni mobili nonché contatore per l'energia elettrica. La configurazione catastale di tutte le Particelle pignorate *(compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravi di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo)* è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Si precisa altresì che lo spigolo a punta in direzione sud-ovest della **Part.lla 407** è impegnato dall'incrocio delle strade interpoderali non indicate in Mappa e rispondenti ai toponimi *Via Grataglie* che incrocia con *Via Costa Maura*.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE	**14.000,00 €** *(diconsi: quattordicimila euro)*
VALORE COMPLESSIVO QUOTE PIGNORATE ½ E ¼	**5.000,00 €** *(diconsi: cinquemila euro)*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

CONFIGURAZIONE LOTTO TRE *(E.I. 184/2023)*

LOTTO TRE (E.I. 184/2023)
ESECUTATA QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Aree stradali, *prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

I ***Terreni agricoli adibiti di fatto ad Aree marginali stradali***, oggetto di Esecuzione, si trovano in **Via Grataglie (Località Grataglie)**, in zona extraurbana/rurale di ***Eboli (SA)***. L'accesso principale al LOTTO TRE è possibile sull'incrocio stradale *Via Costa Maura-Via Grataglie*.

Le Aree stradali sono costituite da fasce di rispetto, aree di sosta ed aree marginali di strada interpoderale. Su tali porzioni, **insistono connaturali asservimenti e servitù di passaggio sia carrabile che pedonale**, in favore anche di Soggetti Terzi, proprietari di altri beni sempre afferenti al comparto di Via Grataglie.

La configurazione catastale di tutte le Particelle pignorate *(compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravi di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo)* è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

VALORE INTERO LOTTO TRE	**1.000,00 €** *(diconsi: mille euro)*
VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA ¼	**250,00 €** *(diconsi: duecentocinquanta euro)*

Seguono ***Risposte ai quesiti del mandato C.T.U.*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 184/2023 R.G.E. TRIBUNALE DI SALERNO

CREDITORE PROCEDENTE:
OMISSIS

CREDITORE SURROGANTE/SOSTITUTO:
OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:
OMISSIS

DEBITORE:
OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:
OMISSIS

La sottoscritta ***Ing. Maria Luisa Morrica***, nata a OMISSIS, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **23/01/2024** a firma dell'Ill.ma *G.E. Dott.ssa Enza Faracchio*, e del **Verbale di conferimento di incarico di stima** in data **23/01/2024** (*cfr. All.ti 1 e a seguire, oltre che 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, come di seguito testualmente riportati.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

QUESITI 1-2-3

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".*

2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".*

3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."*

QUESITO 4

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

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

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

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

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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti

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

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

QUESITO 11

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

QUESITO 12

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

QUESITO 13

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

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

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

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 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."

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

QUESITO 15

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

QUESITO 16

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) 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."*

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."

Ing. Maria Luisa Morrica

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

QUESITO 18

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

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."

Seguono ***Quesiti 1-2-3*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

QUESITI 1-2-3

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".*

2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".*

3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."*

L'analisi della documentazione ipo-catastale agli *Atti del Procedimento* è risultata completa di **Atto con Nota di trascrizione del Pignoramento** e di **Certificazione notarile**:

➔ **ALL.2A) Atto di Pignoramento immobiliare** del 01/09/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 184/2023)*, **trascritto il 26/09/2023 ai nn. R.G. 39469 R.P. 31829**, **Presentazione n. 1 Rep. 5884**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, alla base del Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per una somma di **59.211,66 €** oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti.
Detto Pignoramento aggredisce:
QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO: *Appartamento per civile abitazione***, *al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12** *(in prima Unità Negoziale)*, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

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

- **LOTTO DUE:** ***Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati****, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399** (***Quota ¼ esecutata*** *in terza Unità Negoziale)*, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400** (***Quota ½ esecutata*** *in seconda Unità Negoziale)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407** (***Quota ¼ esecutata*** *in terza Unità Negoziale)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408** (***Quota ½ esecutata*** *in seconda Unità Negoziale)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** ***Aree stradali****, prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414** *(in terza Unità Negoziale)*, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.6B) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 01/09/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 184/2023)*, **trascritto il 26/09/2023 ai nn. R.G. 39469 R.P. 31829**, **Presentazione n. 1 Rep. 5884**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, alla base del Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per una somma di 59.211,66 € oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti.
Detto Pignoramento aggredisce:
QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO:** ***Appartamento per civile abitazione****, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12** *(in prima Unità Negoziale)*, Via Alcide De Gaspari n.

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

7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO DUE:** ***Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati***, *tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399** (***Quota ¼ esecutata*** *in terza Unità Negoziale)*, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400** (***Quota ½ esecutata*** *in seconda Unità Negoziale)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407** (***Quota ¼ esecutata*** *in terza Unità Negoziale)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408** (***Quota ½ esecutata*** *in seconda Unità Negoziale)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** ***Aree stradali***, *prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414** *(in terza Unità Negoziale)*, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.3A) Certificazione notarile del 11/10/2023 ai sensi dell'*art. 567 c.p.c.***, a firma del ***Notaio Dott.ssa Maria Landolfo*** di Napoli (NA), riportante *ubicazione, descrizione, formalità e dati catastali degli immobili esecutati.*

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

Vagliate altresì:

- ➔ **All.2B) Nota di iscrizione a ruolo** della Procedura Esecutiva E.I. 184/2023;
- ➔ **All.2C) Istanza di vendita**, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'atto di Pignoramento,

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 da 4 a 19 delle raccomandazioni C.T.U. *(cfr. All.1)*.

Si precisa, infatti, che:

- sono stati regolarmente espletati, in *itinere* di Procedura, gli ***Avvisi ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c. (Creditori iscritti)*** e gli ***Avvisi ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c. (Comproprietari non esecutati)***. A tal proposito, il Creditore Ipotecario *OMISSIS*, avvisato formalmente, risulta già intervenuto nella presente Procedura Esecutiva.

Infine, si rimarcano i seguenti ulteriori aspetti, tuttavia **non inficianti la presente Procedura Esecutiva**:

- la **particolare configurazione geometrica ad "L" dei Terreni afferenti al compendio pignorato**, anche stante il diverso regime di comproprietà per Quote, **non ha permesso di configurare il LOTTO DUE e il LOTTO TRE secondo lo schema delle Unità Negoziali riportate nella Trascrizione del Pignoramento**. In ogni caso, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a predisporre, nel Quesito 14 di stima, un *ausilio al piano di riparto* all'attenzione della Cattedra Giudiziaria e della Custodia nominata;
- per il **LOTTO TRE** *(Aree stradali)*, sarebbe ipotizzabile, salvo diversa facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, la sola alienazione della Quota pignorata pari a ¼ dell'intero diritto di piena proprietà, con eventuale manifestazione di interesse in *itinere* espressa da qualcuno dei Comproprietari non esecutati, contenendo semmai in tal modo le spese di pubblicità, in quanto lo stesso LOTTO TRE è gravato da servitù di passaggio connaturate in favore di Soggetti Terzi non esecutati e a servizio della strada comunale Via Grataglie. Per questi motivi, risulta non fattibile l'alienazione dell'intero, poiché si potrebbero ingenerare controversie legate agli asservimenti naturalmente esistenti, né tantomeno si può penalizzare lo stesso Acquirente/Aggiudicatario finale su tali aspetti di servitù connaturate. Resta, in ogni caso, piena facoltà dell'Ill.ma G.E. di valutare l'alienazione della sola Quota

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

esecutata del diritto di piena proprietà *(Quota ¼)*, o considerando altresì le manifestazioni di interesse verso i Comproprietari non esecutati *(Sigg. OMISSIS, OMISSIS – deceduto, con eredi OMISSIS –, OMISSIS e OMISSIS)* e/o verso gli altri residenti del comparto edificatorio circostante in Località Grataglie, e ciò sfruttando anche le visite periodiche al contiguo *LOTTO DUE*.
In ogni caso, sulla questione dell'alienazione del *LOTTO TRE* per la sola Quota esecutata, sentito anche il Creditore Procedente, si può ipotizzare – se del caso – la sua totale esclusione, appurate eventuali diseconomie legate alle operazioni di vendita non fruttuose.

Sugli aspetti di *carattere pubblicistico del LOTTO TRE non recintabile in quanto suscettibile di soste momentanee/manovre di mezzi anche agricoli*, oltre che di *accessi a Fondi dominanti*, sulle questioni legate alla *formale immissione in possesso con riferimento anche agli interni dei manufatti agricoli* e sul *differente regime di comproprietà per Quote indivise del LOTTO DUE meritevole di riparto*, ed infine, sullo *stato di occupazione non opponibile del LOTTO UNO*, in ogni caso tutti **elementi non pregiudicanti** il prosieguo dell'*iter* esecutivo, si entrerà nel dettaglio nel prosieguo dell'Elaborato Peritale.

Si ribadisce, dunque, che **non si intravedono motivi formali ostativi alla prosecuzione della Procedura Esecutiva**.

*Segue **Quesito 4** →*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

QUESITO 4

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

Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti dei **LOTTI** *(LOTTI da UNO a TRE)*, come configurati dalla sottoscritta C.T.U.:

DATI CATASTALI LOTTO UNO

LOTTO UNO (E.I. 184/2023)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Appartamento per civile abitazione, *al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

CONFINI LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO** nel suo complesso è delimitato e **confina**:

- *a **nord**, tramite setto murario perimetrale esterno e finestrature, con Piazza M. Ripa;*
- *a **sud**, tramite setto murario cieco divisorio ed unico accesso, con altra unità immobiliare non esecutata (Appartamento Sub. 11) e con scale condominiali;*
- *a **est**, tramite setto murario perimetrale esterno e finestrature, con Via A. De Gasperi;*
- *a **ovest**, tramite setto murario perimetrale esterno, finestratura e unico balcone, con Via F. Turati.*

NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO UNO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari laterali, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in Planimetrie catastali e di rilievo *(cfr. Allegati 5)*.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

DATI CATASTALI LOTTO DUE

LOTTO DUE (E.I. 184/2023)
ESECUTATE QUOTA ½ e QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati*, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 *(Quota ¼ esecutata)*, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 *(Quota ½ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 *(Quota ¼ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408 *(Quota ½ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

CONFINI LOTTO DUE

Il **LOTTO DUE** *(Part.lle 399, 400, 407 e 408, pignorate per Quote indivise di diversa entità)*, è, NEL SUO COMPLESSO, delimitato e **confinante** con:

- ***nord-est****: in assenza di recinzione, tramite scavo per passaggio canale, con Terreni agricoli non esecutati Part.lla 563;*
- ***nord-ovest****: in presenza di recinzione con aree pertinenziali afferenti alla Part.lla 594 non esecutata;*
- ***sud-ovest****: in presenza di recinzione e doppio cancello (civici 2 e 4), con Via Costa Maura, strada interpoderale di uso comune, non riportata in Mappa Wegis;*
- ***sud-est****: in presenza di recinzione e siepi, in corrispondenza dell'incrocio Via Costa Maura-Via Grataglie, con la Via Grataglie stessa che compare in Mappa Wegis. Lo spigolo a punta in direzione sud-ovest della Part.lla 407 è stato verosimilmente assorbito nell'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie, sicché la recinzione parziale risulta arretrata rispetto all'effettiva conformazione della Part.lla 407, sfruttabile ad uso agricolo solo in parte.*

NOTA C.T.U.: i confini, quand'anche il Tipo Mappale non risulti aggiornato ed aderente allo stato effettivo dei luoghi, risultano già **materializzabili sui lati recintati** oppure **agevolmente rilevabili con operazioni strumentali di tracciamento**, operazioni trasferibili all'Acquirente finale, nell'interesse pubblico nell'uso delle strade interpoderali, ovvero di Via Grataglie e Via Costa Maura.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

DATI CATASTALI LOTTO TRE

LOTTO TRE (E.I. 184/2023)
ESECUTATA QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Aree stradali, *prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

CONFINI LOTTO TRE

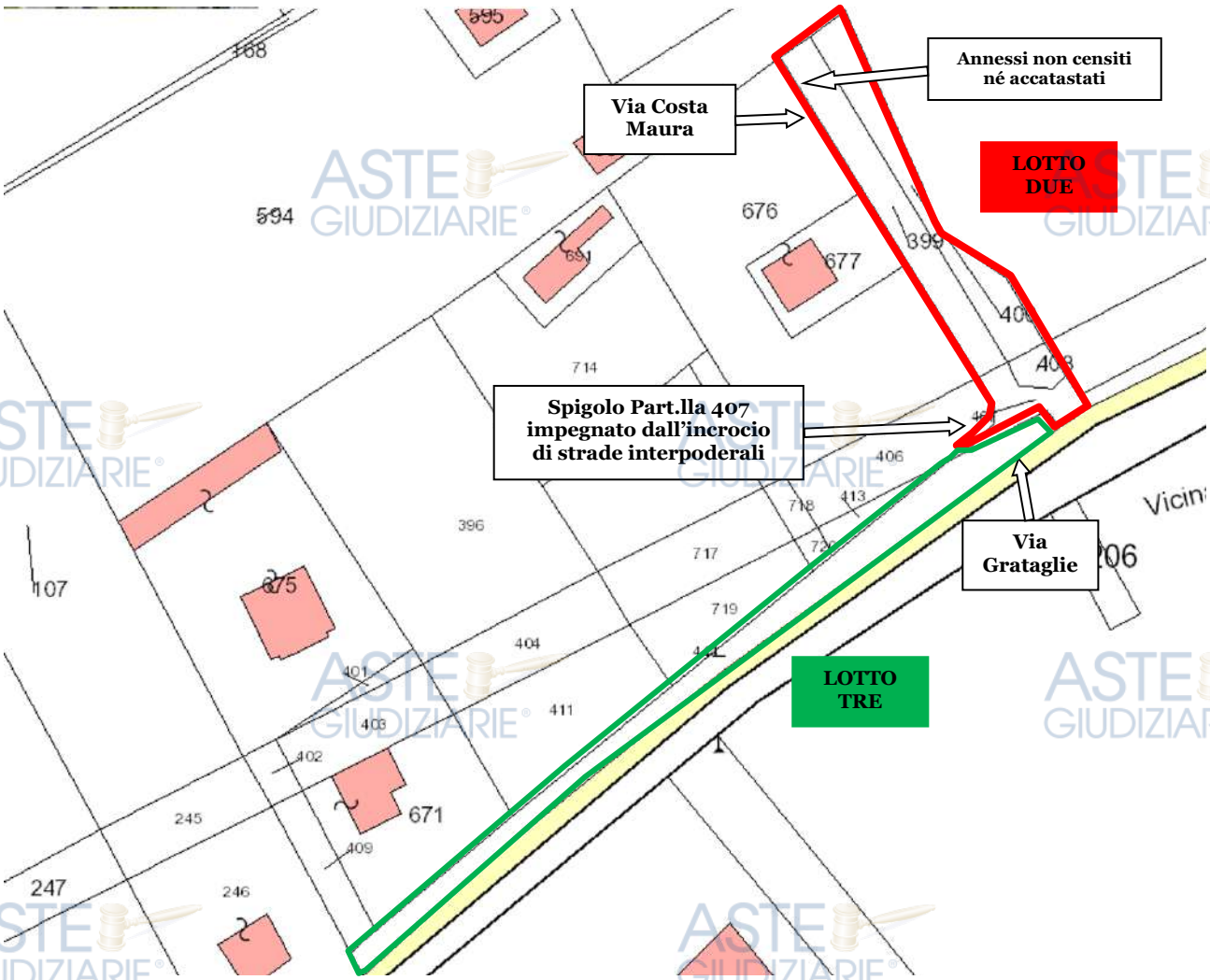
Il **LOTTO TRE** *(Part.lla 414 pignorata per Quota ¼ indivisa, quale unica modalità di alienazione)* è, NEL SUO COMPLESSO, delimitato e **confinante** con:

- ***sud-est****: in assenza di recinzione con la pubblica strada Via Grataglie, confine questo soggetto ad evidenti e connaturate servitù di passaggio pedonali e carrabili in favore di tutto il comparto edilizio e di Terreni lato nord-ovest di Via Grataglie;*
- ***nord-est****: in assenza di recinzione, con l'incrocio Via Grataglie-Via Costa Maura, non rappresentato in mappa Wegis e con porzione di Part.lla 407 (conglobata nell'altro LOTTO DUE, per quanto attiene al suolo agricolo recintato, ed invece verosimilmente assorbita nell'incrocio stradale stesso per motivi pubblicistici):*
- ***nord-ovest****: tramite porzioni protetti da cancelli privati delimitanti proprietà terze e porzioni prive di recinzione, con tutto il comparto di caseggiati e terreni a nord-ovest di Via Grataglie Part.lle 409, 671, 411, 719, 720 e 413, tutte Particelle verosimilmente di proprietà terza e non esecutate, costituenti Fondi dominanti rispetto ai comproprietari di cui alla presente E.I. 184/2023;*
- ***sud-ovest****, in presenza di recinzione, con aree pertinenziali della Part.lla 246 (Abitazione non esecutata civ. 62 di Via Grataglie).*

NOTA C.T.U.: i confini, quand'anche il Tipo Mappale non risulti aggiornato ed aderente allo stato effettivo dei luoghi, risultano già **materializzabili sui lati recintati** oppure **agevolmente rilevabili con operazioni strumentali di tracciamento**, operazioni trasferibili agli Enti Pubblici *(Consorzi e/o Comunità Montane)*, ai Comproprietari non esecutati e ai Comproprietari frontisti aventi interessi in quanto Fondi dominanti, ivi compreso l'eventuale Acquirente della Quota nominale, se si adisse alla sua Alienazione, oppure diversamente, all'improcedibilità con cancellazione del Pignoramento sul LOTTO TRE *(Part.lla 414)*.

Ing. Maria Luisa Morrica

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



Individuazione su base catastale *del* ***LOTTO DUE*** *(Terreni* ***Part.lle 399, 400, 407 e 408****) e del* ***LOTTO TRE*** *(Aree stradali* ***Part.lla 414****). In particolare, sull'area di sedime della Part.lla 399 insistono manufatti/annessi agricoli non rappresentati in Mappa Wegis, di cui andrebbe prevista l'immissione e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura PREGEO e DOCFA, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale. Altresì, la strada comunale Via Costa Maura non trova riscontro grafico sia sul Geoportale Provinciale sia su stralci catastali, e su Google Maps è riportata come Via Lampione, con toponomastica dunque non aggiornata.*

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

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

- I Dati catastali dei LOTTI coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione;
- sui LOTTI non insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 184/2023;
- le Visure storiche riportano gli attuali ed i pregressi intestatari, con le relative Quote intestate;
- il Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNO *Part.lla 243* è correttamente indicato nello stralcio catastale ed è presente Elaborato Planimetrico parziale;
- la Planimetria catastale del LOTTO UNO è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto;
- la particolare configurazione geometrica ad *"L"* dei Terreni afferenti al compendio pignorato, anche stante il diverso regime di comproprietà per Quote, non ha permesso di configurare il LOTTO DUE e il LOTTO TRE secondo lo schema delle Unità Negoziali riportate nella Trascrizione del Pignoramento. In ogni caso, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a predisporre, nel *Quesito 14 di stima*, un ausilio al piano di riparto, all'attenzione della Cattedra Giudiziaria e della Custodia nominata;
- relativamente al LOTTO DUE, insistono sulla *Part.lla 399* pignorata manufatti/annessi agricoli, tuttavia non assentiti né accatastati, di cui andrebbe prevista l'immissione in Mappa e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura *PREGEO* e *DOCFA*, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale;
- relativamente al LOTTO TRE, trattasi di Aree stradali marginali, naturalmente asservite al passaggio carrabile e pedonale in favore anche di Soggetti Terzi non esecutati.

Per ulteriori dettagli illustrativi e descrittivi anche sotto l'aspetto grafico dei confini, si rimanda alla relazione grafico-fotografica in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue ***Inquadramento urbanistico-territoriale LOTTO UNO*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI

LOTTO UNO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. ***184/2023 R.G.E.***, si trova nel Comune di **Eboli (SA)**, precisamente nel centro urbano. Il LOTTO UNO esecutato *(Appartamento al Piano Terzo)* presenta unico accesso principale al **civico 7** di **Via Alcide De Gasperi**, in zona molto prossima al *Corso M. Ripa*, laddove si trova il Municipio di Eboli. Trattasi di un ambito densamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio, stanti diversi parcheggi comunali nelle piazze limitrofe. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno *(ad esempio, Autostrada A2 del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrenia Inferiore e S.S. 19 delle Calabria, S.P. 135 e 136)*, come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

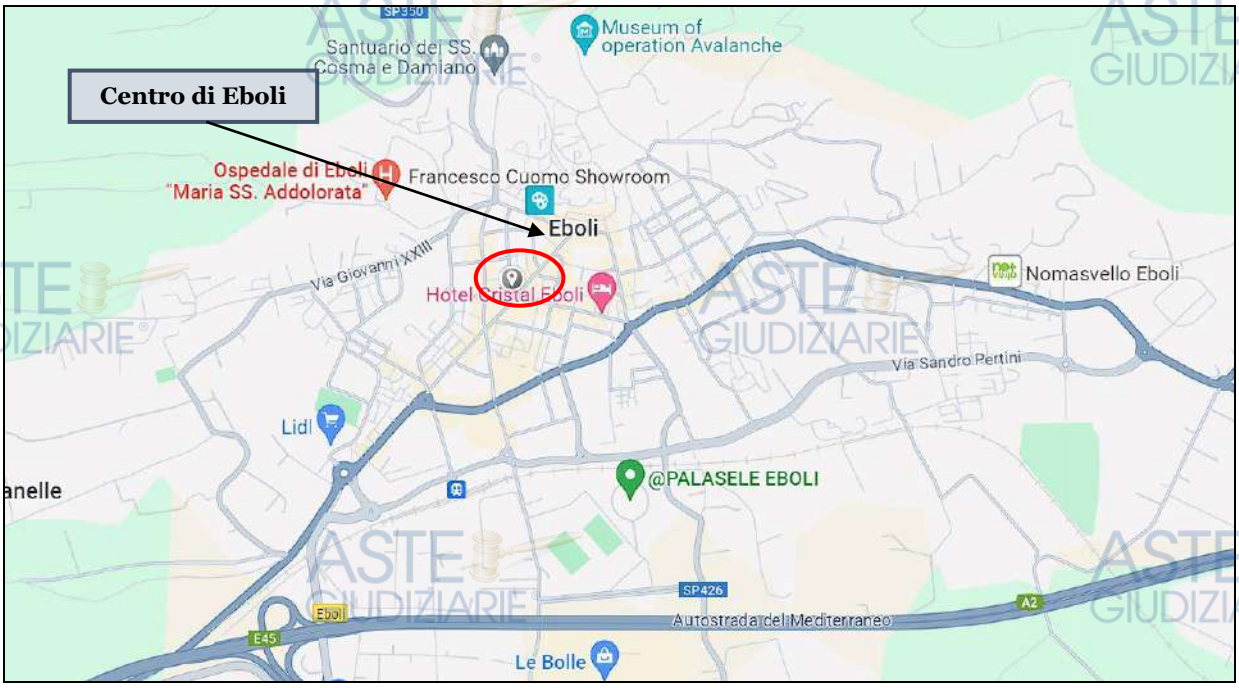


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale *generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNO, in Via Alcide de Gasperi, nel pieno centro cittadino di Eboli (fonte: Google Maps).*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

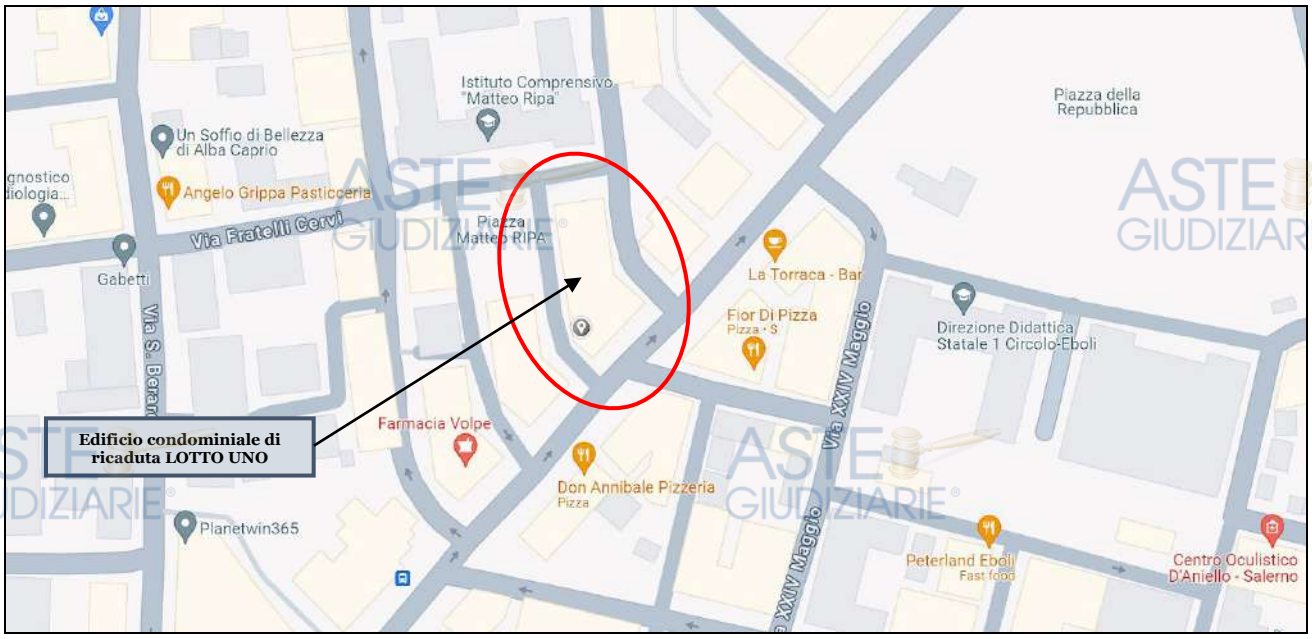


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale *generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNO (fonte: Google Maps), in ambito centrale di Eboli, in prossimità di Piazza della Repubblica e del Municipio.*

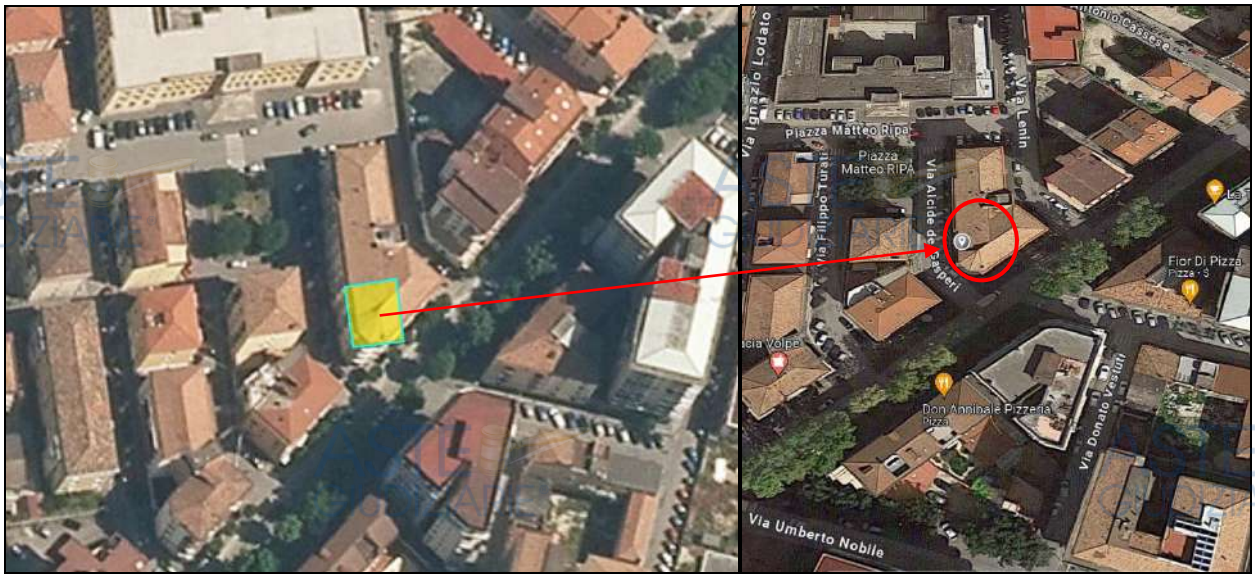


Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio*: in evidenza (tratteggio giallo) la* ***Particella 243 di ricaduta del Sub. 12 esecutato in Via A. De Gasperi civ. 7 di Eboli****, prov. di Salerno (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

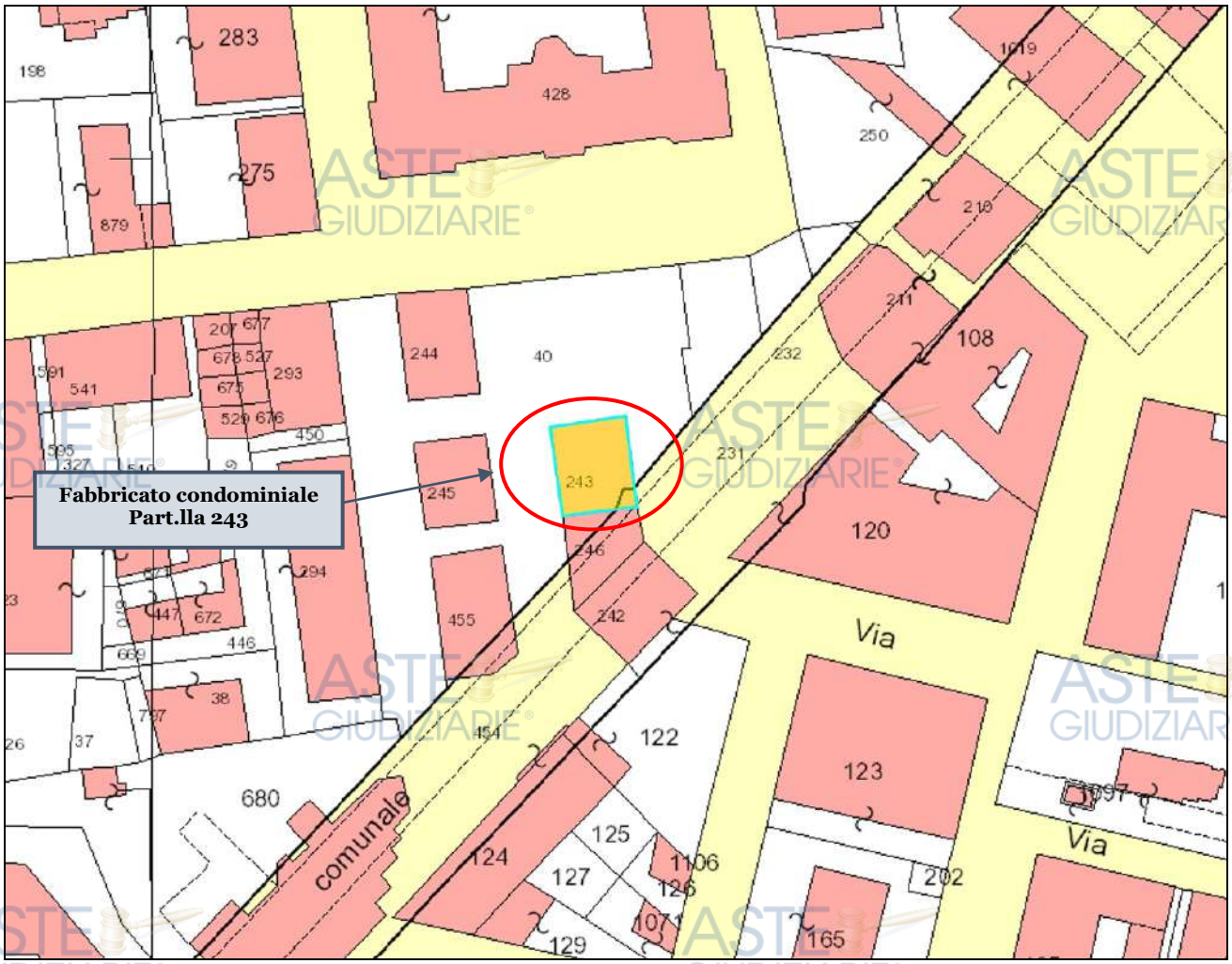


Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio *con delimitazione dell'intera Part.lla 243, il cui Sub. 12 è pignorato nell'ambito della E.I. 184/2023 (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*

Segue ***Inquadramento urbanistico-territoriale LOTTO DUE*** *e* ***LOTTO TRE*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

LOTTO DUE e LOTTO TRE

I ***Terreni/Aree stradali*** di cui al ***LOTTO DUE*** e al ***LOTTO TRE***, oggetto della presente *E.I. n. 184/2023 R.G.E.*, si trovano nel Comune di **Eboli (SA)**, precisamente nella zona extraurbana in **Località Grataglie**. Trattasi di un ambito rurale extraurbano, scarsamente trafficato, con viabilità parzialmente sterrata carrabile destinata sia al transito carrabile che pedonale. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno *(ad esempio, Autostrada A2 del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrenia Inferiore e S.S. 19 delle Calabria, S.P. 135 e 136)*, come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

Fig. 6: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale *generale su media scala, con individuazione di* ***Località Grataglie****, in zona extraurbana di Eboli (fonte: Google Maps).*

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

Fig. 7-8: stralci toponomastici di inquadramento territoriale *generale su media scala, con individuazione di* ***Località Grataglie****, in zona extraurbana di Eboli (fonte: Google Maps) e dell'incrocio stradale di accesso ai Fondi esecutati* ***Via Costa Maura-Via Grataglie****.*

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

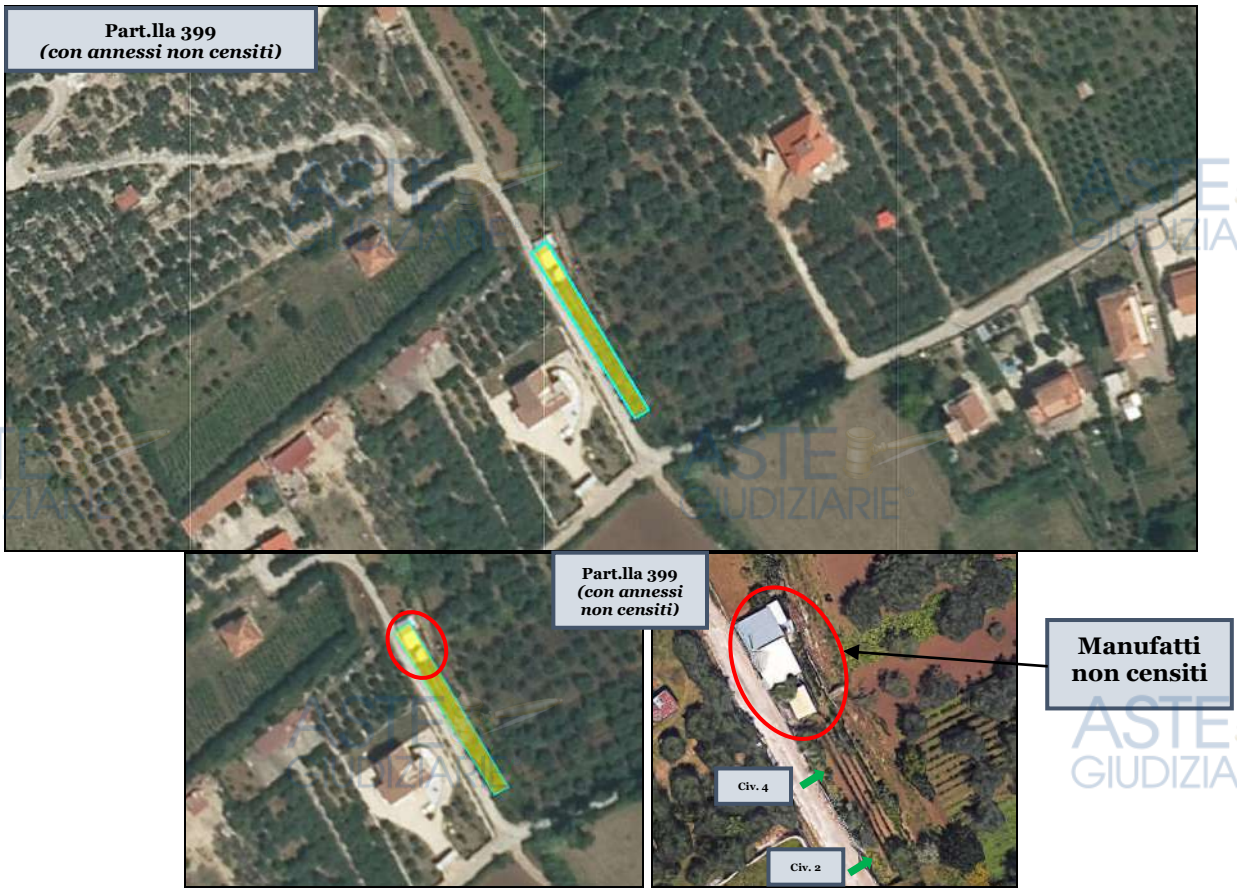


***Fig. 9-10-11-12-13-14: ortofoto satellitari di dettaglio**, con individuazione delle Particelle afferenti al LOTTO DUE in **Località Grataglie**, in prossimità dell'incrocio stradale di accesso ai Fondi esecutati **Via Costa Maura-Via Grataglie** (fonte: Google Maps). In particolare, l'**accesso alla Part.lla 399**, laddove insistono manufatti/annessi agricoli non censiti, è possibile da **doppio cancello ai civici 2-4 di Via Costa Maura**.*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

***Fig. 15: ortofoto satellitare di dettaglio**, con individuazione delle Particella afferente al LOTTO DUE in **Località Grataglie**, in prossimità dell'incrocio stradale di accesso ai Fondi esecutati **Via Costa Maura-Via Grataglie** (fonte: Google Maps). Trattasi di **Aree stradali, naturalmente asservite al passaggio sia pedonale che carrabile**, a favore di tutto il comparto edilizio della zona.*

*Segue **Rilievo fotografico del LOTTO UNO** →*

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

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNO

Foto 1-2: *viste del Fabbricato condominiale di ricaduta (Palazzo ex Solito), corrispondente al civ. 7 di Via A. De Gasperi, al centro di Eboli. Il cespite esecutato si trova al Piano Terzo,* ***senza ascensore****.*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Foto 3-4: *viste degli interni del Fabbricato condominiale di ricaduta, in particolare dell'androne di ingresso e delle scale comuni. Il cespite esecutato si trova al Piano Terzo,* ***senza ascensore****.*

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

Foto 5-6-7: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Terzo Sub. 12), in particolare del* ***disimpegno di accesso*** *ai vani dell'abitazione. Si notino* ***tracce di infiltrazioni presenti sul soffitto****.*

Foto 8-9: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Terzo Sub. 12), in particolare del* ***soggiorno****, dotato di doppio affaccio finestrato. Si notino* ***tracce di infiltrazioni presenti nel vano, sia sugli angoli perimetrali che in prossimità degli infissi****.*

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

Foto 10-11: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Terzo Sub. 12), in particolare delle due* ***camere da letto****. Si notino* ***tracce di infiltrazioni presenti nel vano, soprattutto sugli angoli perimetrali****.*

Foto 12-13-14: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Terzo Sub. 12), in particolare del* ***WC****. Si notino* ***tracce di infiltrazioni presenti nel vano, sia sugli angoli perimetrali che in prossimità degli infissi****.*

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

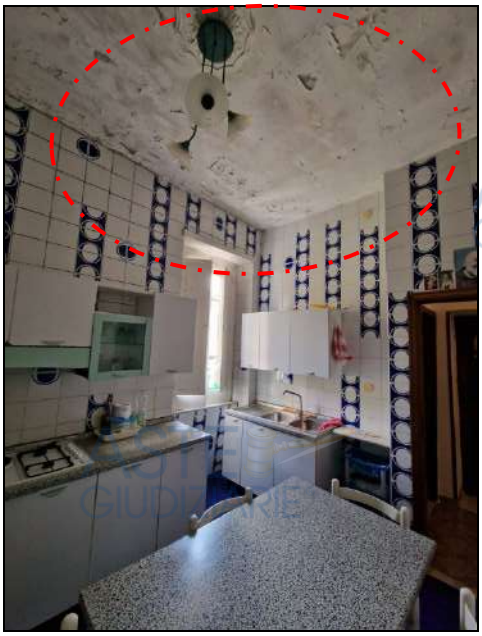


Foto 15-16: *viste degli* ***interni del LOTTO UNO*** *(Appartamento al Piano Terzo Sub. 12), in particolare della* ***cucina****. Si notino* ***tracce di infiltrazioni presenti nel vano che coinvolgono l'intero soffitto****, con conseguente degrado dell'intonaco e sfogliature.*

Seguono ***Planimetrie del LOTTO UNO*** →

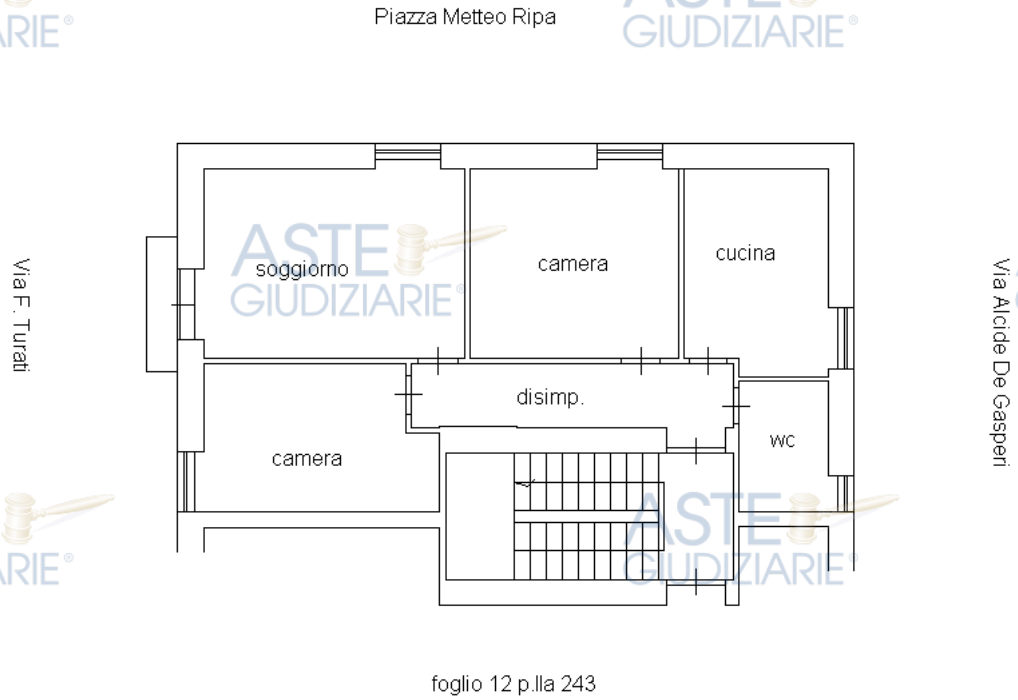
Ing. Maria Luisa Morrica

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

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNO

La Planimetria catastale *(cfr. All. 5)* **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNO

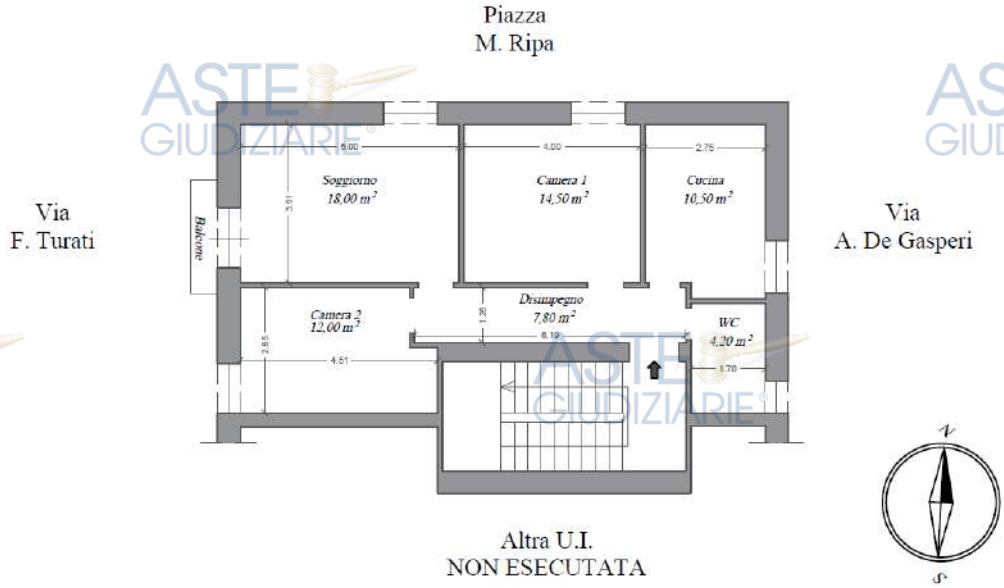


Planimetria catastale *in scala 1:200*
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 12 Part.lla 243 Sub. 12).

Ing. Maria Luisa Morrica

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

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNO



Planimetria digitalizzata *in scala 1:100*
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 12 Part.lla 243 Sub. 12).

Altezza interna utile = 3,35 m
Superficie utile interna totale = 67,00 m² *
Balcone = 1,60 m²

** Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.*

Per ulteriori dettagli sugli aspetti descrittivi e illustrativi, si rimanda alla ***relazione grafico-fotografica del LOTTO UNO*** *priva di dati sensibili e pertanto destinabile alla pubblicità immobiliare, ma oltremodo utile per meglio comprendere lo stato dei luoghi sotto i molteplici aspetti tecnici.*

Segue ***Rilievo fotografico LOTTO DUE*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

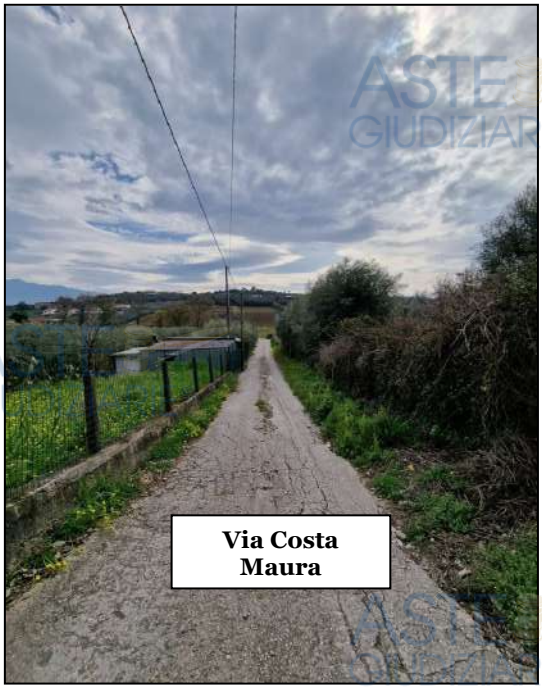
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO DEL LOTTO DUE

Foto 17-18-19: *viste dell'**incrocio Via Grataglie-Via Costa Maura**, di accesso al LOTTO DUE.*

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

Foto 20-21: *viste di* ***Via Costa Maura****, di accesso al LOTTO DUE.*



Ing. Maria Luisa Morrica

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

Foto 22-23-24-25-26: *viste dei* ***Terreni Part.lle 399-400-407-408****, afferenti al LOTTO DUE. L'accesso ai Fondi è possibile dal civ. 2 di Via Costa Maura. I Terreni sono in parte incolti ed in parte tenuti a frutteti, serviti da prese irrigue.*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Foto 27-28-29-30-31-32: *viste degli* ***annessi/manufatti non censiti né accatastati ed insistenti su Part.lla 399****, con accesso tramite cancello al civ. 4 di Via Costa Maura. I manufatti, coperti da tettoia, constano di* ***piccolo involucro in muratura con WC e forno esterno****, nonché di spazio aperto pavimentato con arredamento da giardino ed attrezzature agricole. Risulta presente all'esterno contatore per l'energia elettrica.*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

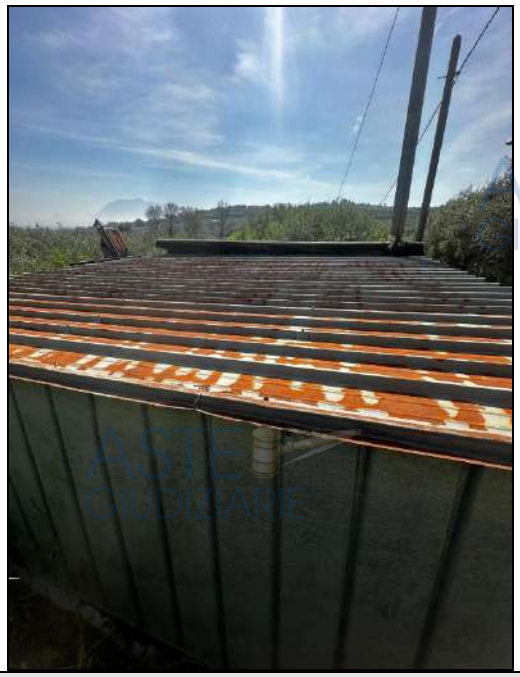


Foto 33-34: *ulteriori viste degli esterni degli* ***annessi/manufatti non censiti né accatastati ed insistenti su Part.lla 399****, con accesso tramite cancello al civ. 4 di Via Costa Maura.* ***La copertura è in lamiera con struttura portante in legno****.*

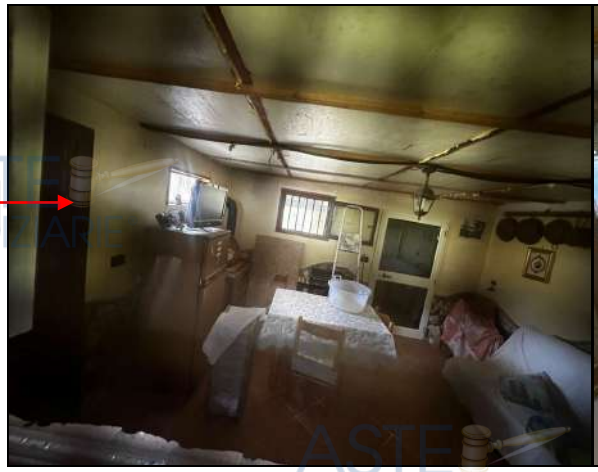


Foto 35-36: *viste degli interni degli* ***annessi/manufatti non censiti né accatastati ed insistenti su Part.lla 399****, con accesso tramite cancello al civ. 4 di Via Costa Maura.* ***L'annesso è finestrato, costituito da unico vano con mobilio ed accesso interno al WC****.*

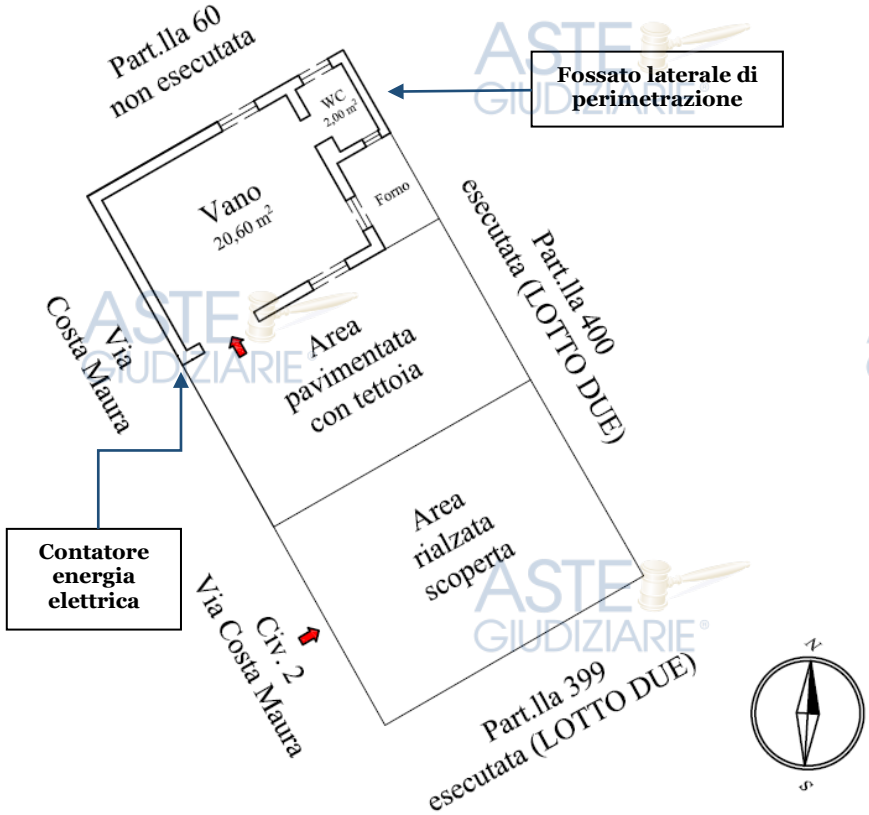
Segue ***Planimetria digitalizzata annessi/manufatti su Part.lla 399*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA ANNESSI/MANUFATTI SU PART.LLA 399 AFFERENTE AL LOTTO DUE

La Planimetria catastale degli annessi/manufatti insistenti su Part.lla 399 *(cfr. All. 5)* **risulta assente agli Atti del Catasto**, in quanto gli stessi non risultano né censiti né tantomeno rappresentati in Mappa Wegis. Si riporta, dunque, nel presente paragrafo, esclusivamente la **Planimetria digitalizzata dal C.T.U.** maggiormente prossima allo stato effettivo dei luoghi, la cui consistenza è stata desunta anche per confronto con gli stralci mappali e le ortofoto satellitari.



Superficie utile Vano con WC = 20,60 m² *
Superficie utile Aree esterne = 70,00 m²

Planimetria digitalizzata ANNESSI/MANUFATTI su Part.lla 399 *in scala 1:100.*

** Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dell'involucro esterno.*

Segue ***Rilievo fotografico LOTTO TRE*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

FOTO DEL LOTTO TRE

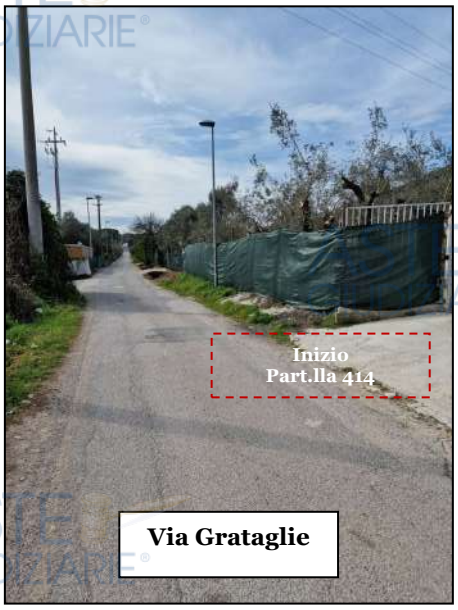


Foto 37-38-39: *viste di* ***VIA GRATAGLIE****, laddove sono ubicate le* ***Aree stradali di cui alla Part.lla 414****. Trattasi di porzioni asfaltate carrabili e pedonabili, di collegamento ai diversi comparti edificati della zona.*

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

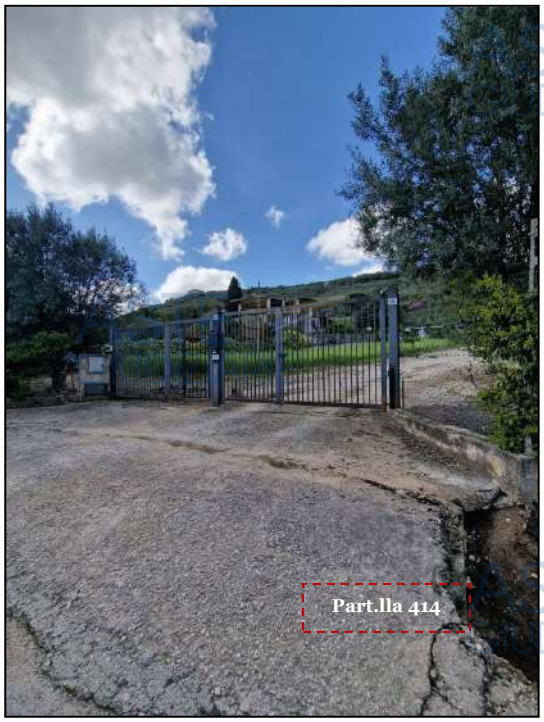


Foto 40-41-42-43: *viste di* ***VIA GRATAGLIE****, laddove sono ubicate le* ***Aree stradali di cui alla Part.lla 414****. Trattasi di porzioni asfaltate carrabili e pedonabili, di collegamento ai diversi comparti edificati della zona, in parte recintati con cancelli di chiusura. Sono presenti cunette laterali, con tubazioni superficiali lasciate a vista.*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Foto 44-45-46: *viste di* ***VIA GRATAGLIE****, laddove sono ubicate le* ***Aree stradali di cui alla Part.lla 414****. Trattasi di porzioni asfaltate carrabili e pedonabili, di collegamento ai diversi comparti edificati della zona, in parte recintati con cancelli di chiusura. Sono presenti cunette laterali, con tubazioni superficiali lasciate a vista.*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Foto 47-48-49-50: *viste di* ***VIA GRATAGLIE****, laddove sono ubicate le* ***Aree stradali di cui alla Part.lla 414****. Trattasi di porzioni asfaltate carrabili e pedonabili, di collegamento ai diversi comparti edificati della zona, in parte recintati con cancelli di chiusura. Sono presenti cunette laterali, con tubazioni superficiali lasciate a vista. La Part.lla 414 termina e presenta confine diretto con cancello afferente a proprietà Terza, di cui al civ. 62 di Via Grataglie.*

Per ulteriori dettagli, si rimanda alle ***relazioni grafico-fotografiche****, redatte in separati file e prive di dati sensibili.*

Segue ***Quesito 5 sui Titoli di Proprietà*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

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."

PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AL DEBITORE

Dall'analisi della *Certificazione notarile* e per confronto con i *Titoli di proprietà*, si rappresenta quanto segue:

- **LOTTO UNO**: l'***Appartamento Sub. 12*** è pervenuto al *Debitore Sig. OMISSIS*, all'epoca coniugato in regime di separazione legale dei beni, in virtù di **Atto di compravendita per Notaio Dott. Sergio Barela del 28/12/2015** *(Titolo di proprietà principale)* rep. 84876/31692, trascritto il 14/01/2016 ai nn. R.G. 1188 e R.P. 965 *(cfr. All. 3B)*. Detto Atto è stato stipulato tra l'Acquirente Sig. OMISSIS *(Debitore)* e la Venditrice *dante causa* Sig.ra OMISSIS *(Soggetto Terzo non esecutato)*, ed attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in **Quota 1/1** dal Debitore Sig. OMISSIS, sul cespite configurato come ***LOTTO UNO***: ***Appartamento per civile abitazione***, al Piano Terzo, censito in N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, sito alla Via Alcide De Gaspari n. 7, ex Traversa Amendola n. 5, di Eboli (SA).
  Per quanto attiene, invece, alle **provenienze ultraventennali**, lo stesso cespite di cui al LOTTO UNO, pervenne alla *dante causa* Sig.ra OMISSIS *(Soggetto Terzo non esecutato)* in virtù di **Successione testamentaria in morte di OMISSIS** nata a OMISSIS ed ivi deceduta il OMISSIS, con **Denuncia di Successione n. 95 Vol. 100, trascritta il 13/03/1970 ai nn. 6444/5628**, devoluta in forza di *Testamento rep. 59278 per Notaio Dott. Mottola* Giovanni, registrato a Eboli il 28/07/1969 al n. 917.
  Le Volture catastali e i passaggi di stato di possesso materiali comprovano le Accettazioni ereditarie di fatto, che dunque potrebbero tranquillamente colmarsi in continuità trascrittiva, in *itinere* anche all'atto di trasferimento del LOTTO UNO, se necessario.

*Seguono **Provenienze LOTTO DUE** e **LOTTO TRE** →*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

- **LOTTO DUE** e **LOTTO TRE**: l'intero compendio pervenne al ***Debitore Sig. OMISSIS*** in virtù dei seguenti *Atti notarili*:
  - ► **Atto di compravendita – Titolo di per sé già ultraventennale –** *(cfr. All. 3C)* per **Notaio Pietro Curzio del 14/02/1990**, rep. 42571, trascritto il 16/03/1990 ai nn. R.G. 8041 e R.P. 6454, con il quale il **Debitore Sig. OMISSIS**, **in regime di comunione legale dei beni** ed insieme ad altri Soggetti non Esecutati, **acquistava originariamente la Quota di 1/8** *(Quota ¼ indivisa con altri tre Soggetti della prima metà dell'intero)* **della piena proprietà dalla Venditrice Sig.ra OMISSIS** *(Soggetto Terzo non esecutato)*, sui Terreni censiti in ***N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Part.lle 243, 244 e 319***, Mappali attualmente soppressi da cui sono scaturiti, per successivi frazionamenti, gli attuali identificativi catastali che afferiscono – tra gli altri – ai Fondi censiti in ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408*** e ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414***;

  - ► **Atto di compravendita – Titolo di per sé già ultraventennale –** *(cfr. All. 3D)* per **Notaio Pietro Curzio del 12/04/1991**, rep. 42571, trascritto il 07/05/1991 ai nn. R.G. 12593 e R.P. 10100, con il quale il **Debitore Sig. OMISSIS**, passato **in regime di separazione legale dei beni** ed insieme ad altri Soggetti non Esecutati, **acquistava la Quota di 1/8 della piena proprietà** *(Quota ¼ indivisa con altri tre Soggetti della restante metà dell'intero)* **dalla Venditrice Sig.ra OMISSIS** *(Soggetto Terzo non esecutato)*, sui Terreni censiti in ***N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Part.lle 243, 244 e 319***, Mappali attualmente soppressi da cui sono scaturiti, per successivi frazionamenti, gli attuali identificativi catastali che afferiscono – tra gli altri – ai Fondi censiti in ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408*** e ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414***;

  - ► **Atto di divisione – Titolo di per sé già ultraventennale –** *(cfr. All. 3E)* per **Notaio Pietro Curzio del 20/02/1992**, rep. 47986, trascritto il 17/03/1992 ai nn. R.G. 8517 e R.P. 7267, con il quale per la Quota di ¼ di piena proprietà i Sigg. OMISSIS e OMISSIS *(Soggetti non Esecutati)*, **il Debitore Sig. OMISSIS per la Quota di ¼ di piena proprietà,**

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

in regime di separazione legale dei beni, e il Sig. OMISSIS *(Soggetto non Esecutato)*, anch'Egli per la Quota di ¼ di piena proprietà, **ricevevano in divisione da loro stessi** i Terreni censiti in ***N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Part.lle 243, 244 e 319***, Mappali attualmente soppressi da cui sono scaturiti, per successivi frazionamenti, gli attuali identificativi catastali che afferiscono – tra gli altri – ai Fondi censiti in ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407***; ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408*** e ***N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414***.

I Titoli di cui sopra, già di per sé ultraventennali, permettono di **comprovare la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**, ed anche con carattere più che ultraventennale.

Relativamente alle ***mutazioni di regime patrimoniale***, si precisa che il Debitore *Sig. OMISSIS* e la coniuge *Sig.ra OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato)*, originariamente coniugati in regime di comunione legale dei beni, con **Atto del 08/11/1990** a rogito del *Notaio Dott. Pasquale Torella*, sposati dal 1971, hanno **scelto il regime della separazione legale dei beni**, ed è con tale regime che si è proceduto all'ultima Divisione del 1992, laddove dunque si sono consolidate come QUOTE PERSONALI, le Quote ½ e Quote ¼ in capo all'Esecutato Sig. OMISSIS, senza involgere più aspetti di condivisione dei diritti reali con la coniuge, che nemmeno potrebbe più vantare recriminazioni, consumatesi in epoche oramai anch'esse ultraventennali.

Con riferimento, invece, al **REGIME DI COMPROPRIETÀ**, differenziato per ciascun Mappale afferente al compendio pignorato, peraltro con Particelle di diverso regime afferenti allo stesso *LOTTO DUE*, si è ritenuto da parte della sottoscritta C.T.U. redigere **TABELLA SINTETICA** riportante l'attuale **regime delle QUOTE NOMINALI afferenti al diritto di PIENA PROPRIETÀ**, distinto per ogni singolo bene esecutato.

BENE ESECUTATO	SOGGETTO	QUOTE DI PROPRIETÀ *(DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)*
FOGLIO 12 PARTICELLA 243 SUB. 12 ***(APPARTAMENTO – LOTTO UNO)***	*ESECUTATO*: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota 1/1 PIGNORATA**

Ing. Maria Luisa Morrica

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

BENE ESECUTATO	SOGGETTO	QUOTE DI COMPROPRIETÀ *(DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)*
FOGLIO 11 PARTICELLA 399 ***(TERRENI CON ANNESSI – LOTTO DUE)***	*ESECUTATO*: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota ¼ PIGNORATA**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota 1/8**
	EREDI di **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota 1/8**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ¼**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ¼**

BENE ESECUTATO	SOGGETTO	QUOTE DI COMPROPRIETÀ *(DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)*
FOGLIO 11 PARTICELLA 400 ***(TERRENI CON ANNESSI – LOTTO DUE)***	*ESECUTATO*: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota ½ PIGNORATA**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ½**

BENE ESECUTATO	SOGGETTO	QUOTE DI COMPROPRIETÀ *(DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)*
FOGLIO 11 PARTICELLA 407 ***(TERRENI CON ANNESSI – LOTTO DUE)***	*ESECUTATO*: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota ¼ PIGNORATA**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota 1/8**
	EREDI di **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota 1/8**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ¼**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ¼**

Ing. Maria Luisa Morrica

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

BENE ESECUTATO	SOGGETTO	QUOTE DI COMPROPRIETÀ *(DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)*
FOGLIO 11 PARTICELLA 408 *(TERRENI CON ANNESSI – LOTTO DUE)*	*ESECUTATO*: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota ½ PIGNORATA**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ½**
BENE ESECUTATO	**SOGGETTO**	**QUOTE DI COMPROPRIETÀ *(DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)***
FOGLIO 11 PARTICELLA 414 *(AREE STRADALI – LOTTO TRE)*	*ESECUTATO*: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota ¼ PIGNORATA**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota 1/8**
	EREDI di **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	**Quota 1/8**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ¼**
	OMISSIS C.F.: OMISSIS	**Quota ¼**

Per ulteriori dettagli sul regime di comproprietà, si rimanda alla Certificazione notarile e alle Note di trascrizioni, contenute in Allegati 3 del Volume Allegati.

Segue ***Quesito 6*** →

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

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."

Nella presente E.I. 184/2023, il Pignoramento aggredisce il seguente assetto delle ***Quote nominali***:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente all'UNITÀ NEGOZIALE n. 1, ovvero l'***Appartamento Sub. 12***, acquistato dal Debitore con *Atto di compravendita per Notaio Dott. Sergio Barela del 28/12/2015*, e dunque successivamente al matrimonio celebrato nel 1971 e alla scelta, nel 1990, del **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**.
  Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**, stante peraltro l'acclarata **indivisibilità del cespite**, dotato di unico accesso, unici allacci delle utenze, unica cucina e unico locale WC.

- **QUOTA ½ del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente all'UNITÀ NEGOZIALE n. 2, ovvero i ***Terreni Part.lle 400-408***. Detti Terreni sono stati acquisiti dal Debitore in virtù di *Atti di compravendita del 14/02/1990 e del 12/04/1991* nonché di *Atto di divisione del 20/02/1992*.
  Risulta doveroso sottolineare, altresì, che l'assetto particellare e la configurazione dell'intero Fondo agricolo, in un ipotetico progetto di divisione, **non consentono di procedere ad eventuali frazionamenti catastali** che, nella fattispecie, potrebbero creare porzioni intercluse con appezzamenti nella titolarità di Terzi, stanti la contiguità e la complementarietà particellare dei Terreni esecutati.

- **QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* relativamente all'UNITÀ NEGOZIALE n. 3, ovvero il ***Terreni Part.lle 399-407-414***. Detti Terreni sono stati acquisiti dal Debitore in virtù di *Atti di compravendita del 14/02/1990 e del 12/04/1991* nonché di *Atto di divisione del 20/02/1992*.
  Risulta doveroso sottolineare, altresì, che l'assetto particellare e la configurazione dell'intero compendio, in un ipotetico progetto di divisione, **non consentono di procedere ad eventuali frazionamenti catastali** che, nella fattispecie, potrebbero creare porzioni intercluse con appezzamenti nella titolarità di Terzi, stanti la contiguità e la complementarietà particellare dei Terreni esecutati.

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

Tuttavia, rispetto alle Unità negoziali del Pignoramento, la conformazione particellare geometrica e gli aspetti di contiguità interparticellare, oltre che la diversificazione della natura dei beni del compendio esecutato, hanno forzatamente indotto la sottoscritta C.T.U. alla seguente **configurazione dei LOTTI**:

LOTTO UNO (E.I. 184/2023)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Appartamento per civile abitazione, *al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

Il ***LOTTO UNO***, peraltro, è assoggettato al regime di separazione legale dei beni e senza contratti di locazione opponibili alla Procedura e, dunque, andrà **alienato per l'intero con piena rivalsa creditoria**.

LOTTO DUE (E.I. 184/2023)
ESECUTATE QUOTA ½ e QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, *tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 *(Quota ¼ esecutata)*, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 *(Quota ½ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 *(Quota ¼ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408 *(Quota ½ esecutata)*, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

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

Il ***LOTTO DUE*** presenta **caratteristiche di indivisibilità tecnica**, che risiedono nelle asimmetrie dell'assetto particellare e nella posizione dell'annesso decentrata, oltre che nell'unicità della recinzione perimetrale, delle utenze dell'annesso ed anche nell'ubicazione degli accessi. Pertanto, se non risultasse possibile l'ipotesi di acquisto delle Quote nominali pignorate da parte dei Comproprietari non esecutati già formalmente avvisati ai sensi dell'ex *art. 599 c.p.c.*, non risultando in ogni caso possibile la separazione in natura, andrà, con ***Giudizio divisionale endoesecutivo***, senza più attività istruttoria di C.T.U., dichiarata anche l'indivisibilità giuridica, per poi procedere alla Vendita dell'intero. In tale ipotesi perseguibile, la sottoscritta C.T.U. ha opportunatamente predisposto un ***ausilio al piano di riparto*** nel successivo Quesito 14, anche per aliquote percentuali in caso di variazioni tra Prezzo base di Vendita e Valore di Aggiudicazione.

LOTTO TRE (E.I. 184/2023)
ESECUTATA QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Aree stradali, *prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

Il ***LOTTO TRE*** risulta costituito da fasce di rispetto, aree di sosta ed aree marginali di strada interpoderale ad uso comune dei proprietari, frontisti e non, di Località Grataglie, peraltro con evidenti servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore del comparto edificatorio ai lati di Via Grataglie. Per tali motivi, essendo prevalente per la quasi totalità l'interesse comune, detto LOTTO TRE risulta **privo di interesse privatistico e di Valore commerciale sul mercato libero**. A meno di non valutare manifestazioni di interesse da parte di Enti Pubblici (*Consorzi e/o Comunità Montane)*, ed altresì valutate eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto *(all'interno della stessa E.I. 184/2023, senza introduzione di Giudizio divisionale)* della Quota nominale di ¼ da parte dei Comproprietari non esecutati e/o proprietari dei plurimi Fondi dominanti, per tale cespite occorrerà adire alla dichiarazione di improcedibilità e alla cancellazione del Pignoramento, anche al fine di tutelare lo stesso Creditore Procedente da eccessivi esborsi e spese di Procedura. **Sarebbe opportuno, infatti, non adire, per tale LOTTO TRE, ad alienazione verso Acquirenti privati terzi**, e ciò in quanto potrebbero radicarsi Controversie per interessi di tipo privatistico, che invece non dovrebbero risultare prevalenti rispetto ad interessi pubblicistici afferenti alla Part.lla 414.

Segue ***Quesito 7*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

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

STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI

Circa lo **stato effettivo di possesso**, si rappresenta quanto segue, con riferimento a ciascun LOTTO:

- **LOTTO UNO**: all'esito di interpellazione del *Sig. OMISSIS (attuale detentore dell'Appartamento – LOTTO UNO)*, il quale ha consentito l'accesso durante le operazioni di sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **23/02/2024**, si è potuto apprendere che l'*Appartamento Sub. 12* di cui al **LOTTO UNO** nel suo complesso risulta materialmente occupato dal *Sig. OMISSIS* e dal figlio maggiorenne, **IN ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO** *(cfr. Attestazione negativa Agenzia delle Entrate in All. 11B)*.
  Resta facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata relazionare, anche in *itinere* di Procedura, sullo stato di possesso e su eventuali aspetti locativi transitori, in ogni caso non opponibili alla Procedura e all'Acquirente, in quanto **il LOTTO UNO può considerarsi libero ai fini della presente E.I. 184/2023**.

- **LOTTO DUE**: Relativamente, invece, ai *Terreni* di cui al **LOTTO DUE**, con riferimento alla situazione di possesso, si precisa che, in presenza di recinzione e di cancelli fronte strada, la Custodia nominata ha inoltrato Istanza di ausilio ai Carabinieri di Eboli, al fine di accedere all'interno dei manufatti/annessi agricoli insistenti, in particolare, sulla *Part.lla 399*. Ulteriore elemento di difficoltà è, però, legato allo stato di Comproprietà per Quote indivise con Proprietari Terzi non esecutati. Poiché, in ogni caso, le ispezioni ripetute dei luoghi consentono di

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

procedere alla stima e alla redazione dell'Elaborato Peritale, ulteriori aspetti legati a formale immissione in possesso, all'accertamento della intestazione delle utenze presenti, all'eventuale cambio di serratura o all'accertamento del possesso materiale delle chiavi, ivi inclusi eventuali aspetti locativi di qualsiasi natura, possono essere demandati a fasi successive dell'*iter* procedurale, anche all'esito dell'udienza del 25/06/2024, avendo relazionato congiuntamente sia il C.T.U. che la Custodia.

- **LOTTO TRE**: per quanto riguarda, infine, il LOTTO TRE, trattasi, come già più volte evidenziato, di Aree stradali naturalmente asservite al passaggio carrabile e pedonale in favore anche di Soggetti Terzi non esecutati, ovviamente non recintate per motivo di pubblico interesse, dovendo consentire eventuali manovre/soste temporanee su Via Grataglie, nonché servitù in favore dei Fondi dominanti dei Proprietari Terzi del comparto limitrofo. Pertanto, il possesso materiale del LOTTO TRE è **subordinato a prevalenti ragioni di interesse pubblico**.
  Su questioni ulteriori inerenti alle *servitù di passaggio*, si specificherà più in dettaglio ai successivi Quesiti.

Segue ***Quesito 8*** →

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

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."

LOTTO UNO:

Premesso che il LOTTO UNO risulta possedere caratteristiche di fruibilità e, pertanto, meritevole della stima di un canone locativo più probabile e congruo, consultando i dati medi dell'Osservatorio, i dati medi del Borsino Immobiliare e i dati medi del Listino, eseguendone una media equi-ponderale, si ottiene il seguente Valore unitario medio di locazione del cespite pignorato:

VALORI Q/MQ

Eboli - Centrale - Vie AMENDOLA, P.ZZA DELLA REPUBBLICA E TRAVERSE, EBOLI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1350	4.5
2023	Abitazioni tipo economico	1150	3.5
2023	Abitazioni Signorili	1650	5
2023	Ville e Villini	1650	6
2023	Box	1200	8
2023	Magazzini Depositi	1200	5
2023	Negozi	1500	6
2023	Uffici	1400	5
2023	Laboratori	1350	5
2023	Capannoni industriali		

VALORI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Centrale/C.SOM.RIPA-VIE S.BERARDINO-MADONNA DEL SOCCORSONAZIONALE-CEFFATO-SANTO SPIRITO-MUNICIPIO-V.LE G.AMENDOLA-V.LI NOBILE-VG MATTEOTTI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1200	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	690	980	L	3,1	4,4	L

Ing. Maria Luisa Morrica

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

VALORI BORSINO IMMOBILIARE

$$V_{unitario_locativo}\ [€/m^2] = \frac{\frac{3{,}20 + 4{,}70}{2} + 3{,}75 + 4{,}50}{3} = 4{,}07\ €/m^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{4{,}00\ €/m^2\ mensili}$$

Moltiplicando tale Valore unitario medio per la consistenza metrica superficiale utile dell'Abitazione esecutata (67,00 m²), arrotondando per difetto considerando l'assenza di ascensore e la presenza di fenomeni infiltrativi, si ottiene il seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all'intero bene:

CANONE LOCATIVO LOTTO UNO	4,00 €/m² mensili x 67,00 m² = ↓ $V_{unitario_locativo}$ ↓ *(sup. utile)*	268,00 €/mese ≈ **200,00 €/mese** *(duecento euro)* *(in cifra tonda)*

Canone locativo LOTTO UNO = ***200,00 €/mese***

Si sottolinea che l'*Appartamento Sub. 12* di cui al LOTTO UNO risulta materialmente occupato dal *Sig. OMISSIS* e dal figlio maggiorenne, **IN ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO** *(cfr. Attestazione negativa Agenzia delle Entrate in All. 11B)*. Resta, dunque, facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata prevedere o meno, se ricorrono i presupposti, la corresponsione di indennità di occupazione, considerando anche un importo diverso da quello sopra stimato.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

LOTTO DUE:

Per quanto riguarda i Terreni di cui al LOTTO DUE *(Part.lle 399, 400, 407, e 408)*, all'attualità gli stessi sono coltivati e ben tenuti, dunque **suscettibili di redditività**, anche considerando la presenza di manufatti/annessi agricoli agevolmente fruibili, piante d'alto fusto, prese irrigue, recinzioni e contatori di utenze. Il Canone locativo, nello specifico, è stato ottenuto dalla media tra il Valore ottenuto tramite la *formula inversa di capitalizzazione* e il Valore scaturito dalle Tabelle CREA, *(fonte: CREA-Politiche e Bioeconomia: https://www.crea.gov.it/home)*, come di seguito dettagliato.

CANONE LOCATIVO TRAMITE FORMULA INVERSA DI CAPITALIZZAZIONE

(con riferimento all'intero LOTTO DUE):

[**14.000,00 €** *(Valore stima LOTTO DUE, cfr. Quesito 14)* **x 5%** *(Saggio di capitalizzazione)*]/**12 *(mesi)*** =

= 58,33 €/mese ≈ **60,00 €/mese = *720,00 €/anno***

CANONE LOCATIVO DA TABELLE CREA

Utilizzando i Valori medi estratti dalla ***"Tabella 2 CREA - Esempi di canoni annui di affitto nel 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)***", si ottiene:

CONTRATTO/COLTURA	CANONE ANNUO MAX *(€/ha)*	CANONE ANNUO MIN *(€/ha)*
Contratti in deroga per seminativi irrigui nella Piana del Sele (SA)	1.500,00 €/anno	1.100,00 €/anno

*Estratto da **Tabella 2 CREA** - Esempi di canoni annui di affitto nel 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)" della "Banca Dati dei Valori Fondiari" (fonte: CREA-Politiche e Bioeconomia: https://www.crea.gov.it/home).*

VALORE MEDIO DA TABELLE CREA: $^{1.500,00 + 1.100,00}/_{2}$ = 1.300,00 €/anno/ha

da cui: 1.300,00 €/anno/m² = $^{1.300,00}/_{10.000,00}$ = 0,13 €/anno/m²

CANONE LOCATIVO DA TABELLE CREA *(con riferimento all'intero LOTTO DUE)*:

0,13 €/m²/anno x 973,00 m² (consistenza totale) = 126,49 €/anno ≈ ***130,00 €/anno***

Eseguendo la media tra i due Valori sopra ottenuti, si ottiene il seguente **Canone locativo annuo meritato per l'intero LOTTO DUE**:

Canone locativo LOTTO DUE *(con riferimento all'intero)* =

$^{720,00 + 130,00}/_{2}$ = ***425,00 €/anno*** = ***42,00 €/mese***

Ing. Maria Luisa Morrica

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

LOTTO TRE:

Per quanto riguarda le Aree marginali stradali afferenti al LOTTO TRE *(Part.lla 414)*, le stesse sono prive di Valore commerciale e gravate da connaturate servitù di passaggio pedonale/carrabile, anche in favore di Soggetti Terzi.
Per tutti questi motivi, il LOTTO TRE non è produttivo di reddito e quindi **NON RISULTA POSSIBILE STIMARE UN CANONE LOCATIVO**.

In ogni caso, su tutti gli aspetti sopra richiamati, resta ferma la più ampia facoltà della Custodia Giudiziale di prevedere qualsiasi importo in termini di *indennità di occupazione*, anche diverso dai valori mensili sopra stimati.

Segue ***Quesito 9*** →

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

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."

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dall'***Estratto dell'Atto di matrimonio del 29/01/2024*** *(cfr. All. 4)*, rilasciato dal Comune di Eboli (SA) e acquisito dalla sottoscritta C.T.U., si evince il matrimonio celebrato il **30/10/1971** tra il *Debitore OMISSIS* e la *Sig.ra OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato)*.

Nelle annotazioni, si riporta che, con ***Atto notarile del 08/11/1990*** a rogito del *Notaio Dott. Pasquale Torella*, è stato scelto dai coniugi il **regime della separazione legale dei beni**, e con tale regime patrimoniale è stato acquisito dal Debitore l'Appartamento Sub. 12 di cui al **LOTTO UNO**. Detto regime è peraltro recepito in Visure ipo-catastali e riportato nei Titoli di provenienza.

Gli ***Atti di Compravendita e di Divisione***, di cui ai Terreni del **LOTTO DUE** e del **LOTTO TRE**, sono stati stipulati sia antecedentemente che susseguentemente al novembre del 1990, anno di scelta del regime di separazione legale dei beni.

Tuttavia, l'**Atto più recente per Notaio Pietro Curzio del marzo 1992** *(susseguente alla scelta del regime patrimoniale del novembre 1990 e con evidenti caratteristiche ultraventennali)*, riporta esplicitamente il regime patrimoniale di separazione legale dei beni in capo all'Esecutato *Sig. OMISSIS*, e **consolida su base ultraventennali le Quote ½ e ¼ sui cespiti di cui al LOTTO DUE e al LOTTO TRE come QUOTE PERSONALI**.

Pertanto, **non si intravedrebbero questioni o aspetti divisionali legati al regime patrimoniale**.

Segue ***Quesito 10*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

QUESITO 10

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

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTO UNO: come asserito dall'attuale detentore dell'immobile *Sig. OMISSIS*, in sede di accesso congiunto C.T.U./Custode, il LOTTO UNO ***(Appartamento Sub. 12)***, ricadente nell'*Edificio Condominiale "Palazzo ex Solito"*, **afferisce ad Amministrazione Condominiale esterna**, nella persona del *OMISSIS*, domiciliato presso il *OMISSIS* (*p.e.c.: OMISSIS*). La **Quota fissa mensile ordinaria** da corrispondere ammonta a **12,00 €/mese**.
Sul punto, si è appurato che, a seguito di formale riscontro del *OMISSIS* in data 11/03/2024 *(cfr. All. 11A)*, **NON vi sono oneri condominiali pendenti** e **NON sono state deliberate spese straordinarie per il Condominio**.

LOTTO DUE e **LOTTO TRE**: relativamente, invece, al ***compendio dei Terreni/Aree stradali*** sito in *Località Grataglie* di cui al LOTTO DUE e al LOTTO TRE, lo stesso è **sprovvisto di Amministrazione Condominiale**, e servito dalla strada *Via Costa Maura*, di evidente natura comune ed interpoderale con connaturate servitù di passaggio pedonali e carrabili, da utilizzare secondo gli usuali rapporti di buono vicinato.

Su tutti i LOTTI, infine, **non sussistono vincoli e oneri di altra natura**.

*Segue **Quesito 11** →*

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

QUESITO 11

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

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in data **24/01/2024**, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli alla base del Titolo esecutivo sia del Creditore Procedente che del Creditore Terzo, quest'ultimo già avvisato e intervenuto, con rivalsa creditoria esclusivamente sul LOTTO UNO *(cfr. All.ti 6)*:

➔ **ALL.6B) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 01/09/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 184/2023)*, **trascritto il 26/09/2023 ai nn. R.G. 39469 R.P. 31829, Presentazione n. 1 Rep. 5884**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per una somma di 59.211,66 € oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO DUE:** *Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 *(Quota ¼ esecutata)***, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 *(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407** ***(Quota ¼ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408** ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** *Aree stradali, prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414**, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE *(derivante da Decreto Ingiuntivo)*, trascritta il 21/03/2023 Presentazione n. 11 ai nn. R.G. 11917 R.P. 1133**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per un capitale di 70.000,00 € oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detta formalità aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO DUE:** *Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399** ***(Quota ¼ esecutata)***, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400** ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;

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

Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407** ***(Quota ¼ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408** ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** *Aree stradali, prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414**, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO**, **trascritta il 25/03/2019**, **Presentazione n. 61 ai nn. R.G. 12175 R.P. 1382**, a favore del Sig. OMISSIS *(Creditore Ipotecario, intervenuto nella presente E.I. 184/2023)* contro OMISSIS *(Debitore)* per una somma totale di 50.000,00 €. Detta formalità aggredisce:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

Si noti come **l'Ipoteca volontaria in favore del Creditore Terzo aggredisca e intervenga, con rivalsa sull'eventuale riparto, sul solo Appartamento di cui al LOTTO UNO**.

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

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

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

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 184/2023, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 294,00**
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	**€ 35,00**
Ipoteca giudiziale (x 1)	*0,50 % della somma iscritta (0,50% x 70.000,00 €)* = 350,00 €	€ 59,00	€ 35,00	**€ 444,00**

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** *(1 Pignoramento, 1 Ipoteca volontaria e 1 Ipoteca giudiziale)* ammonterebbero a:

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

294,00 € + 35,00 € + 444,00 € = **773,00 €** *(diconsi settecentosettantatre euro)*

Detto importo, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita dei LOTTI, aldilà delle valutazioni estimative.

Segue ***Quesito 12*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

QUESITO 12

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

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **24/01/2024**, sono state effettuate tutte le necessarie Visure catastali *(per soggetto e storiche per immobili)*. Tale documentazione è riportata in **All.ti 5 – Dati catastali** (Visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di Mappa Wegis ed elenco immobili):

- **ALL.5A) Visura storica per Soggetto Debitore** OMISSIS: terreni e fabbricati siti nella provincia di Salerno (SA);
- **ALL.5B) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12 (LOTTO UNO) e **Planimetria catastale in scala 1:200**;
- **ALL.5C) Visura storica per immobile** N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Particella 399 (LOTTO DUE);
- **ALL.5D) Visura storica per immobile** N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Particella 400 (LOTTO DUE);
- **ALL.5E) Visura storica per immobile** N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Particella 407 (LOTTO DUE);
- **ALL.5F) Visura storica per immobile** N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Particella 408 (LOTTO DUE);
- **ALL.5G) Visura storica per immobile** N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Particella 414 (LOTTO TRE);
- **ALL.5H) Mappa Wegis** Foglio 12 Particella 243;
- **ALL.5I) Mappa Wegis** Foglio 11 Particelle 399-400-407-408-414;
- **ALL.5L) Elaborato planimetrico** ed **elenco immobili/subalterni** Foglio 12 Particella 243;

Ing. Maria Luisa Morrica

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

➔ **ALL.5M) Visure storiche** Mappali soppressi N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Part.lle 242-243-319.

Inoltre, in medesima data, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui Soggetti Debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie**:

➔ **ALL.6A) Elenco formalità per soggetto OMISSIS** aggiornato al 24/01/2024;

➔ **ALL.6B) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 01/09/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 184/2023)*, **trascritto il 26/09/2023 ai nn. R.G. 39469 R.P. 31829**, **Presentazione n. 1 Rep. 5884**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per una somma di 59.211,66 € oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO DUE:** *Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 *(Quota ¼ esecutata)***, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 *(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 *(Quota ¼ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;

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

Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408** ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** *Aree stradali, prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*

  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414**, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE *(derivante da Decreto Ingiuntivo)*, trascritta il 21/03/2023 Presentazione n. 11 ai nn. R.G. 11917 R.P. 1133**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per un capitale di 70.000,00 € oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detta formalità aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*

  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO DUE:** *Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*

  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399** ***(Quota ¼ esecutata)***, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;

  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400** ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;

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

Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407** ***(Quota ¼ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408** ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOT\A ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** *Aree stradali, prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414**, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO, trascritta il 25/03/2019, Presentazione n. 61 ai nn. R.G. 12175 R.P. 1382**, a favore del Sig. OMISSIS *(Creditore Ipotecario, intervenuto nella presente E.I. 184/2023)* contro OMISSIS *(Debitore)* per una somma totale di 50.000,00 €. Detta formalità aggredisce:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
  Dati catastali: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, per il normale prosieguo dell'*iter* procedurale di cui alla presente E.I. 184/2023.
Si rimarcano, semplicemente, i seguenti aspetti:

- la particolare **configurazione geometrica ad "L" dei Terreni afferenti al compendio pignorato**, anche stante il diverso regime di comproprietà per Quote, **non ha permesso di configurare il LOTTO DUE e il LOTTO TRE secondo lo schema delle Unità Negoziali riportate nella Trascrizione del Pignoramento**. In ogni caso, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a predisporre, nel Quesito 14 di stima, un *ausilio al piano di riparto* all'attenzione della Cattedra Giudiziaria e della Custodia nominata;

Ing. Maria Luisa Morrica

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

- relativamente al LOTTO DUE, insistono sulla *Part.lla 399* pignorata manufatti/annessi agricoli, tuttavia non assentiti né accatastati, di cui andrebbe prevista l'immissione in Mappa e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura *PREGEO* e *DOCFA*, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale;
- relativamente agli aspetti di ***Accettazione di eredità*** esclusivamente per il ***LOTTO UNO***, se ne può ravvisare il perfezionamento all'atto di trasferimento, se per davvero necessario;
- relativamente a questioni circa il ***regime patrimoniale***, si è già chiarito il carattere più che ultraventennale della Divisione del 1992, che indurrebbe a ritenere le Quote in capo all'Esecutato di carattere personale ed esclusivo.

Segue ***Quesito 13*** →

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

QUESITO 13

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI ESECUTATI

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI – LOTTO UNO

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio condominiale *Part.lla 243* di ricaduta del **LOTTO UNO** *(Appartamento Sub. 12)*, ricade in Zona omogenea *"**B - Agglomerati urbani recenti**"*, a cui fa riferimento la "***Sottozona Ba satura***", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli ***(P.R.G. di Eboli)***, e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi.

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

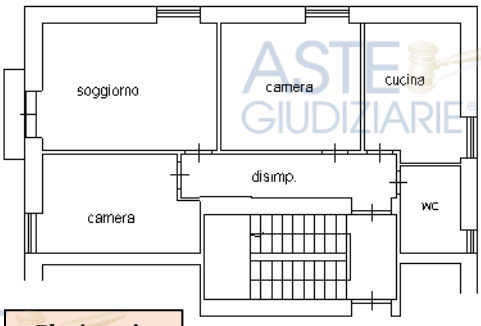
***Stralcio P.R.G. di Eboli (SA)**, con **indicazione dei vincoli e delle risorse**, nonché della zona omogenea di ricaduta del **LOTTO UNO**, definita "**Zona B - Agglomerati urbani recenti**" e "**Sottozona Ba Satura**" (cfr. P.R.G. di Eboli).*

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNO**, per confronto con il Titolo di proprietà principale del 2015 per *Notaio Dott. Sergio Barela*, l'intero Fabbricato (*Part.lla 243)* di ricaduta del LOTTO UNO risulta **edificato in data anteriore al 01/09/1967** *(e pertanto, formalmente non suscettibile di alcuna pratica edilizia, pur essendo stata istruita una C.E. ante 1967).* Infatti, l'originaria ***Concessione Edilizia Prot. 5188***, per l'attuale Fabbricato attuale Part.lla 243, risale al **21/05/1948**, rilasciata a Soggetto Terzo, ovvero al Costruttore *Sig. OMISSIS (cfr. All. 7c).*

Il **Sub. 12 esecutato**, come si legge nell'*Atto di Compravendita del 2015*, non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, neanche in sanatoria. Ciò è confermato anche dal fatto che **la Planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato effettivo dei luoghi**, come riscontrato in data accesso congiunto C.T.U./Custode del 23/02/2024. Si segnala, tuttavia, una lieve difformità nella rappresentazione planimetrica

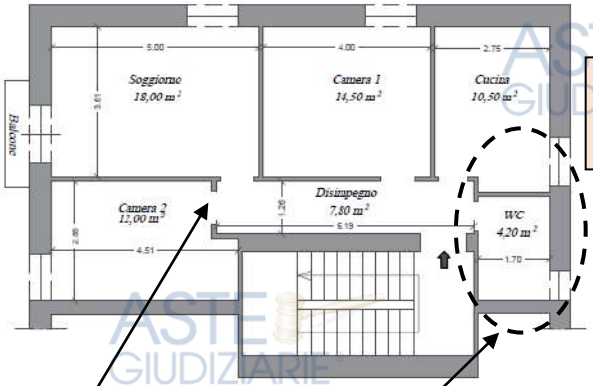
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'originaria Concessione Edilizia del 21/05/1948, limitatamente al vano WC, alla cucina e all'attuale camera da letto 2, come meglio di seguito dettagliato *(cfr. grafici successivi)*.

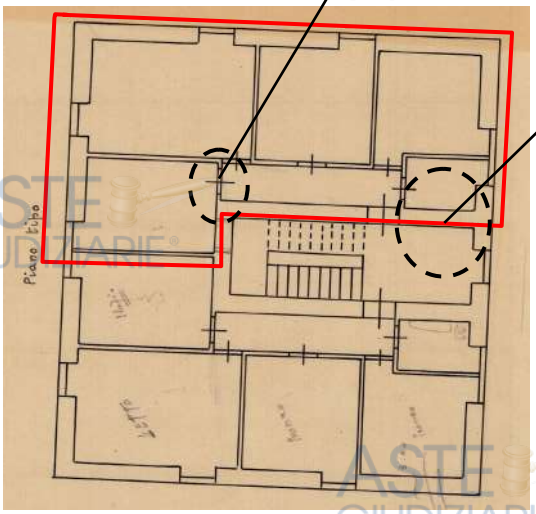


Planimetria catastale

foglio 12 p.lla 243



Planimetria digitalizzata STATO DEI LUOGHI



Planimetria assentita
(rif. Concessione Edilizia Prot. 5188 del 21/05/1948)

*Confronto tra **Planimetria digitalizzata** dello **stato effettivo dei luoghi**, **Planimetria catastale** e **Planimetria assentita** presente agli Atti Comunali del SUED (rif. Concessione Edilizia del 21/05/1948), da cui si evince la **sostanziale conformità planimetrica del LOTTO UNO**, ad eccezione di una lieve difformità nella rappresentazione planimetrica contenuta nell'originaria Concessione Edilizia del 21/05/1948, limitatamente al vano WC, alla cucina e all'attuale camera da letto 2.*

Ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza *(SUED di Eboli e Agenzia del Territorio)*, a fini puramente estimativi, la sottoscritta C.T.U. NON ravvede per il ***LOTTO UNO*** sostanziali motivi di detrazione per gli *aspetti edilizio/catastali*, bensì sono stati contemperati gli oneri di ristrutturazione degli interni, il tutto per il tramite di coefficienti di merito/demerito correttivi.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

LOTTO DUE – LOTTO TRE

Con riferimento agli **aspetti urbanistici ed edilizi** del **LOTTO DUE** e del **LOTTO TRE**, si rimarca nuovamente che:

- **insistono sulla *Part.lla 399 (LOTTO DUE)* manufatti/annessi agricoli**, tuttavia **NON ASSENTITI NÉ ACCATASTATI**, di cui andrebbe prevista l'immissione e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura *PREGEO* e *DOCFA*, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale;
- relativamente, invece, al ***LOTTO TRE***, trattasi di Aree stradali marginali naturalmente asservite al passaggio carrabile e pedonale, in favore anche di Soggetti Terzi non esecutati.

La sottoscritta C.T.U. ha opportunamente inoltrato specifica istanza *(Prot. 9674 del 28/02/2024)* di ricezione del ***C.D.U. "Certificato di Destinazione Urbanistica"***, ricevuto poi tramite P.E.C. dal Comune di Eboli in formato digitale con ***n. 2024_040 Prot. n. 14192 del 25/03/2024*** *(cfr. All. 7D)*.

Nel prosieguo, si riportano gli stralci del suddetto C.D.U., differenziati per LOTTI, con riferimento alla singola Particella esecutata:

LOTTO DUE – *Particella 399*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO 11	PART. LLA 399	
PIANO	DESCRIZIONE	
PRG	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie
	FASCE DI RISPETTO	nessuna
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche
VINCOLI SOVRAORDINATI		idrogeologico (RD 3267/1923)
PSAI AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	RISCHIO IDRAULICO	nessuno
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna
	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire
AREE PERCORSE DAL FUOCO		NO

Ing. Maria Luisa Morrica

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

LOTTO DUE – *Particella 400*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO 11	PART. LLA 400	
PIANO	DESCRIZIONE	
PRG	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie
	FASCE DI RISPETTO	nessuna
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche
VINCOLI SOVRAORDINATI		idrogeologico (RD 3267/1923)
PSAI AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	RISCHIO IDRAULICO	nessuno
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna
	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire
AREE PERCORSE DAL FUOCO		NO

LOTTO DUE – *Particella 407*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO 11	PART. LLA 407	
PIANO	DESCRIZIONE	
PRG	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie / Ea: collinare e montana
	FASCE DI RISPETTO	nessuna
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche / SISTEMA COLLINARE (CC) conche e valloni intramontani
VINCOLI SOVRAORDINATI		idrogeologico (RD 3267/1923)
PSAI AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	RISCHIO IDRAULICO	nessuno
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna
	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire
AREE PERCORSE DAL FUOCO		NO

Ing. Maria Luisa Morrica

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

LOTTO DUE – *Particella 408*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO 11	PART. LLA 408	
PIANO	DESCRIZIONE	
PRG	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie / Ea: collinare e montana
	FASCE DI RISPETTO	nessuna
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche / SISTEMA COLLINARE (CC) conche e valloni intramontani
VINCOLI SOVRAORDINATI		idrogeologico (RD 3267/1923)
PSAI AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	RISCHIO IDRAULICO	nessuno
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna
	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire
AREE PERCORSE DAL FUOCO		NO

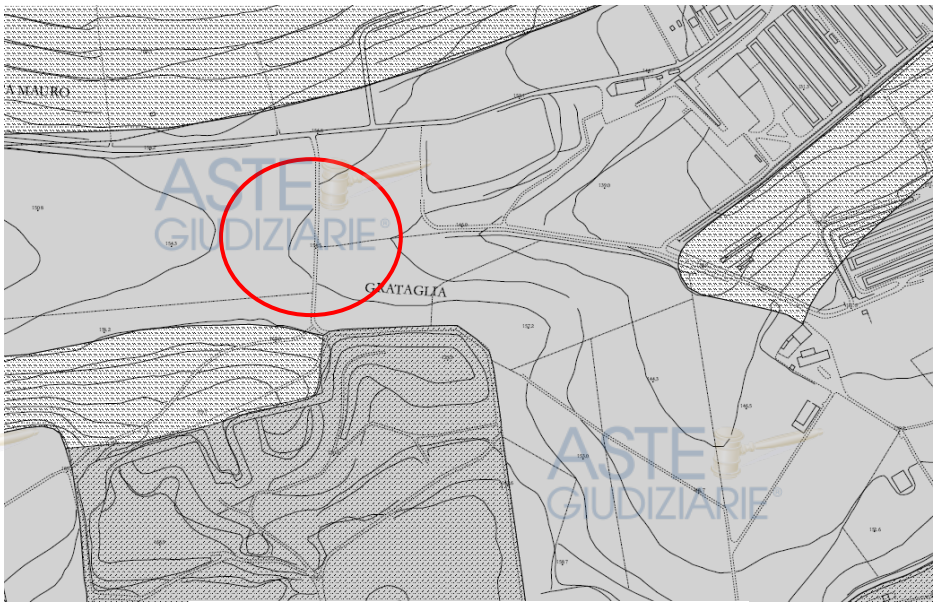
LOTTO TRE – *Particella 414*

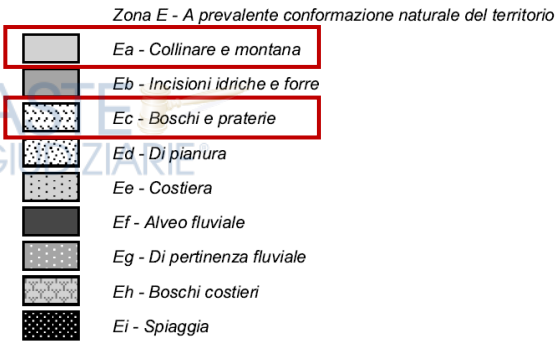
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO 11	PART. LLA 414	
PIANO	DESCRIZIONE	
PRG	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio
	SOTTOZONA	Ea: collinare e montana
	FASCE DI RISPETTO	nessuna
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CC) conche e valloni intramontani
VINCOLI SOVRAORDINATI		idrogeologico (RD 3267/1923)
PSAI AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	RISCHIO IDRAULICO	nessuno
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna
	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire
AREE PERCORSE DAL FUOCO		NO

Ing. Maria Luisa Morrica

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





***Stralcio P.R.G. di Eboli (SA)**, con **indicazione dei vincoli e delle risorse**, nonché della zona omogenea di ricaduta del **LOTTO DUE** e del **LOTTO TRE**, definita "**Zona E – a prevalente conformazione naturale del territorio**" (cfr. P.R.G. di Eboli).*

Come da prassi seguita dal "SERVIZIO SUE – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA" di Eboli *(Responsabile del Servizio Ing. Lucia Rossi, recapito telefonico: 0828/328106, e-mail: l.rossi@comune.eboli.sa.it)*, il **C.D.U. "Certificato di Destinazione Urbanistica"** sopra richiamato *(cfr. All. 7D)*, **conserva validità di un anno dalla data del suo rilascio**, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. In ogni caso, è stata predisposta **Istanza di esenzione dal pagamento dei diritti** *(cfr. All. 7B)* **ai sensi degli artt. 4-16** di cui al ***D.P.R. 642/1972*** *(Testo Unico Imposta di Bollo e Testo Unico Diritti)*, e ciò poiché potrebbero crearsi i giusti presupposti di Aggiudicazione/Trasferimento in tempi successivi ed oltre la massima validità del C.D.U. stesso. La sottoscritta C.T.U. si rende disponibile a fornire le informazioni alla Custodia nominata, per il rinnovo del C.D.U., se si rendesse necessario all'atto del trasferimento del LOTTO DUE.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Ritornando agli aspetti sostanziali della ricaduta urbanistica, appare evidentemente chiara la ***natura agricola del suolo come da Zona omogenea "E"***, il che condiziona e si riflette sulla destinazione d'uso degli annessi, tuttavia né censiti né accatastati né assentiti, e per i quali potrebbe prefigurarsi anche la rimozione con ripristino.

Ferma restando, dunque, ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza *(SUED di Eboli e Agenzia del Territorio)*, a fini puramente estimativi, la sottoscritta C.T.U. ravvede per gli *aspetti urbanistico-catastali*, ed esclusivamente con riferimento al ***LOTTO DUE*** *(essendo il LOTTO TRE privo di manufatti)*, motivi di detrazione grossomodo equivalenti sia nell'ipotesi di totale ripristino con rimozione degli annessi, sia nell'ipotesi di un percorso di regolarizzazione degli stessi che comporterebbe oneri per Procedura *PREGEO* di immissione in Mappa e di *DOCFA* di regolarizzazione planimetrico-catastale degli annessi/manufatti non assentiti *(corredata da opportune e complementari pratiche edilizie abilitative, con specificazione di destinazione d'uso/rifunzionalizzazione compatibile con la Zona omogenea agricola tipo "E")*, il tutto espresso in percentuale per il tramite di fattori minusvalenti e/o coefficienti di demerito correttivi, come più ampiamente dettagliato al successivo *Quesito 14 relativo alla Stima*.

Segue ***Quesito 14 di Stima*** →

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

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 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."

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei LOTTI, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture sia interne (con fenomeni di umidità) che esterne (con scala priva di ascensore ed affacci esterni) relativamente al *LOTTO UNO (Appartamento)* ubicato nella ***zona centrale*** di ***Eboli (SA)***, ed altresì valutate le condizioni colturali e il contesto di ricaduta dei *Terreni* in ***zona extraurbana Località Grataglie*** di ***Eboli*** *(LOTTO DUE con presenza di annessi da regolarizzare/rimuovere e LOTTO TRE con caratteristiche di Aree asservite e di margine stradale)*, nella fattispecie è stato adottato un ***doppio procedimento di stima***, di seguito descritto:

1) **Procedimento di stima indiretta** *(per fonti O.M.I., Borsino, Quotazioni MetroQuadro e Valori Fondiari Medi)* **mono-parametrico** basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione, per i manufatti di cui al LOTTO UNO e al LOTTO DUE.

Si è ottenuto, per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino, dei Valori Fondiari Medi e dei Valori puntuali di Listino Quotazioni metro quadro/FIAIP il *Valore unitario con riferimento alla zona centrale di Eboli (SA) e alla zona extraurbana di Località Grataglie di Eboli (SA)*, per poi ottenere il Valore di mercato dei LOTTI per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi. 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. La valutazione

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

dei cespiti è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali *(cfr. All.9 Vol. Allegati)*:

- ***Borsino Immobiliare,*** accessibile dal sito internet;

- ***Listino immobiliare Quotazioni metro quadro/FIAIP*** della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

Eboli - Centrale - Vie AMENDOLA, P.ZZA DELLA REPUBBLICA E TRAVERSE, EBOLI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1350	4.5
2023	Abitazioni tipo economico	1150	3.5
2023	Abitazioni Signorili	1650	5
2023	Ville e Villini	1650	6
2023	Box	1200	8
2023	Magazzini Depositi	1200	5
2023	Negozi	1500	6
2023	Uffici	1400	5
2023	Laboratori	1350	5
2023	Capannoni industriali		

- ***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 diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **Valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali *(superficie coperta)*. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore

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

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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Centrale/C.SON.RIPA-VIE S.BERARDINO-MADONNA DEL SOCCORSO-NAZIONALE-CEFFATO-SANTO SPIRITO-MUNICIPIO-V.LE G.AMENDOLA-LL.NOBILE-VG MATTEOTTI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1200	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	690	980	L	3,1	4,4	L

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	990	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	690	930	L	2,7	3,9	L

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Capannoni tipici	Normale	340	435	L	2	2,5	L

Ing. Maria Luisa Morrica

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

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.

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_1} (LOTTO UNO) MEDIA TRA LE FONTI INDIRETTE PER CENTRO DI EBOLI: APPARTAMENTI PER CIVILI ABITAZIONI		
V_{u_1}	V_{u1} [€/m²] = $\frac{850{,}00 + 1.250{,}00}{2} + 994{,}00 + 1.350{,}00 / 3$ da valori O.M.I. [€/m²] — da valori Borsino Immobiliare [€/m²] — da quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]	= 1.131,33 €/m² **~ 1.130,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_1} (LOTTO DUE) FONTI INDIRETTE PER LOCALITÀ GRATAGLIE: MAGAZZINI/DEPOSITI E ABITAZIONI		
Magazzini/Depositi, ad uso agricolo compatibile con Zona omogenea "E" V_{u_1}	V_{u1} [€/m²] = $\frac{340{,}00 + 435{,}00}{2}$ → da valori O.M.I. [€/m²]	= 387,50 €/m² **~ 400,00 €/m²**
Abitazioni di tipo economico, non compatibile con Zona omogenea "E" V_{u_1}	V_{u1} [€/m²] = $\frac{720{,}00 + 990{,}00}{2}$ → da valori O.M.I. [€/m²]	= 855,00 €/m² **~ 800,00 €/m²**

- **Valori Fondiari Medi Unitari** relativi alla ***Regione Agraria n. 4*** *(Piana del Sele e del Picentino in cui ricade Eboli)*, aggiornati per l'anno 2023 di cui alla *Legge 26/05/1965 n. 590* ***(Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 743 del 16/11/2023)***, il Valore unitario medio per la stima dei Terreni con tipologia colturale ordinaria, per poi ottenere il ***Valore di mercato dei Terreni*** *afferenti al* ***LOTTO DUE*** *e al* ***LOTTO TRE***, per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi rinvenibili in letteratura scientifica, come di seguito riportato:

Ing. Maria Luisa Morrica

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

ZONA n° 4

Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI - Euro / Ha
A) Parte Pianeggiante	
Seminativo irriguo	€ 72.900,00
Seminativo irriguo (*)	€ 81.600,00

Seminativo arborato irriguo	€ 72.900,00
Seminativo asciutto	€ 21.100,00
Seminativo arborato asciutto	€ 25.700,00
Vigneto	€ 33.900,00
Frutteto	€ 65.300,00
Agrumeto	€ 58.400,00
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	€ 14.000,00
Seminativo arborato asciutto	€ 15.700,00
Uliveto	€ 24.400,00
Vigneto	€ 29.500,00
Bosco ceduo m.	€ 2.600,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.800,00
Pascolo	€ 2.400,00

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{FM} – FONTI INDIRETTE – TERRENI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO → V_{FM} ***TIPOLOGIA COLTURARE IN LINEA CON LOTTO DUE***	= **7,29 €/m²**
SEMINATIVO ASCIUTTO → V_{FM} ***TIPOLOGIA COLTURALE IN LINEA CON LOTTO TRE***	= **2,11 €/m²**

2) Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con Offerte immobiliari di beni analoghi:

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. 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.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI CENTRO DI EBOLI

(bene analogo al LOTTO UNO)

Appartamento in Vendita — € 70.000
Corso Giuseppe Garibaldi Eboli (SA) — Codice Annuncio: EK-108675825
Zone: Centro

Locali: 3 | Bagni: 1 | Superficie: 73 m²
Riscaldamento: Autonomo | Balcone: Si | Piano: 3
Totale piani: 3 | Stato: Da ristrutturare | Arredamento: Non Arredato
Spese condominiali: 30 € Mensili
Classe energetica Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Appartamento in vendita in immobile sito in posizione esclusiva, con affaccio panoramico sulla centrale Piazza della Repubblica e su Corso Garibaldi. Composto da cucina open space, 2 ampie camere, ripostiglio e 1 bagno. Due balconcini. Luminosissimo e arieggiato. Riscaldamento autonomo. Appartamento e palazzo ristrutturati a metà anni 90. Palazzo in ottime condizioni estetiche e strutturali. Senza ascensore. Si...

€/m² ~ **960,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_2} – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
V_{u_2}	= **960,00 €/m²**

OFFERTA IMMOBILIARE PER TERRENI LOCALITÀ GRATAGLIE

(bene analogo ai suoli di cui al LOTTO DUE)

Terreno in vendita in via Lamp
Eboli
48.000 €
10.000 m² | Non edificabile
Salva — Elimin

Commento dell'inserzionista

vento uliveto di un ettaro, con circa 120 piante, in localita' "lampione", ad Eboli (SA), in zona pulita, panoramica, accessibile da strada asfaltata, fronte strada non isolato a cira 1 km dal centro.

€/m² ~ **4,80 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_2} – FONTI DIRETTE – TERRENI	
V_{u_2}	= **4,80 €/m²**

*Segue **Stima LOTTO UNO** →*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

STIMA LOTTO UNO

Mediando i Valori unitari desunti da fonti comparative indirette e dirette, si ottiene il **Valore unitario base** per la stima del **LOTTO UNO**:

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_U – ABITAZIONI CIVILI *(dato dalla media tra il Valore ottenuto tramite fonti indirette e il Valore ottenuto tramite fonti dirette)*		
Vunitario	$V_u\,[€/m^2] = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = {}^{1.130,00 + 960,00}/_{2}$	= 1.045,00 €/m² **≈ 1.050,00 €/m²**

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione *(cfr. L. 392/1978 "Legge sull'equo canone")*, si ottiene il ***Valore di mercato*** del LOTTO UNO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (ATTUALMENTE OCCUPATO IN ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO), nonché dello stato di **manutenzione/conservazione degli interni *(da ristrutturare)***, per poi ottenere il ***Valore a base d'asta del LOTTO UNO***:

- ***stato locativo***: ***abitazioni libere (0%)***, *abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate stagionalmente (-5%);*
- ***piano***: *seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore),* ***terzo*** *(0% con ascensore;* ***-20% senza ascensore****), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);*
- ***riscaldamento***: *autonomo (+5%), centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%);* ***assente/da revisionare (-5%)****;*
- ***esposizione e vista***: *esterna panoramica (+10%), esterna (+5%),* ***mista (0%)****, interna (-5%), completamente interna (-10%);*
- ***stato di conservazione: da ristrutturare (-10%)****, buono stato (0%), ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);*
- ***età edificio***: *1 – 20 anni (stato ottimo) 0%, (stato normale) 0%, (stato scadente) -5%; 20 – 40 anni (stato ottimo) 5% (stato normale) 0%, (stato scadente) -10%;* ***oltre 40 anni*** *(stato ottimo) 10%* ***(stato normale) 0%****, (stato scadente) -15%;*
- ***luminosità***: *molto luminoso (+10%), luminoso (+5%),* ***mediamente luminoso (0%)****, poco luminoso (-5%).*

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

100% + [+0% - 20% - 5% + 0% - 10% + 0% + 0%] = **65%**

Ing. Maria Luisa Morrica

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

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNO		
$V_{mercato}$ Appartamento *Sub. 12*	**V_1 [€] =** 87,00 (Superficie lorda [m²]) x 1.050,00 (V_u [€/m²]) x 65% (Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*)	= 59.377,50 € ~ 59.500,00 €
$V_{mercato}$ Balcone *Sub. 12*	**V_1 [€] =** 1,60 (Superficie [m²]) x 1.050,00 (V_u [€/m²]) x 0,25 (Coeff. correttivi sup. balconate *(cfr. D.P.R. n. 138/98)*)	= 420,80 € ~ 500,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNO		**60.000,00 €**

LOTTO UNO VALORE A BASE D'ASTA *(INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA)* N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 12 PARTICELLA 243 SUBALTERNO 12	
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO	**60.000,00 €** *(euro sessantamila/00)*

*Segue **Stima LOTTO DUE** →*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

STIMA LOTTO DUE

Procedendo per punti di merito sui suoli a partire dai Valori Fondiari Medi, stimando gli annessi sulla base del Valore unitario della destinazione d'uso più congrua con la Zona omogenea di destinazione agricola "E", e detraendo percentualmente gli oneri legati ad eventuale ripristino con rimozioni parziali/totali, oppure regolarizzazioni sotto i profili catastali ed edilizi, si ottiene il seguente prospetto del ***Valore di mercato*** del ***LOTTO DUE***:

VALORE DI MERCATO – LOTTO DUE

$V_{mercato}$ Terreno Part.lla 400 *(Seminativo)*	***Superficie catastale [m²]***	***V_{FM} [€/m²]***	***Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche***	= 5.347,21 € **~ 5.500,00 €**
	489,00	7,29	0,50 + 0,50 + 0,50 = 1,50 *(coefficienti di merito legati a giacitura pianeggiante, presenza di recinzione e prossimità strade carrabili)*	
$V_{mercato}$ Terreno Part.lla 407 *(Seminativo)*	***Superficie catastale [m²]***	***V_{FM} [€/m²]***	***Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche***	= 1.035,18 € **~ 1.000,00 €**
	142,00	7,29	0,50 + 0,50 + 0,50 – 0,50 = 1,00 *(coefficienti di merito legati a giacitura pianeggiante, presenza di recinzione e prossimità strade carrabili, nonché minusvalenza per porzione assorbita da incrocio strade interpoderali)*	
$V_{mercato}$ Terreno Part.lla 408 *(Seminativo)*	***Superficie catastale [m²]***	***V_{FM} [€/m²]***	***Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche***	= 754,51 € **~ 500,00 €**
	69,00	7,29	0,50 + 0,50 + 0,50 = 1,50 *(coefficienti di merito legati a giacitura pianeggiante, presenza di recinzione e prossimità strade carrabili, con arrotondamento per difetto ascrivibile a presenza di incrocio strade interpoderali di uso comune tra Via Grataglie/Via Costa Maura)*	
$V_{mercato}$ Terreno Part.lla 399 *(Seminativo)*	***Superficie catastale [m²]***	***V_{FM} [€/m²]***	***Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche***	= 2.985,25 € **~ 3.000,00 €**
	273,00	7,29	0,50 + 0,50 + 0,50 = 1,50 *(coefficienti di merito legati a giacitura pianeggiante, presenza di recinzione e prossimità strade carrabili, presenza di porzioni pavimentate, parzialmente coperte in prossimità degli annessi)*	
$V_{mercato}$ Annessi/ manufatti su Part.lla 399	***Superficie rilevata [m²]***	***V_{um} [€/m²]***	***Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche***	= 4.520,00 € - 500,00 € **~ 4.000,00 €**
	22,60	400,00	0,50 *(coefficiente di minusvalenza legato all'assenza di crismi di regolarità, nonché all'eventualità di rimozioni/ripristini anche parziali, o all'alternativo percorso di regolarizzazione/rifunzionalizzazione sotto i profili edilizio-catastali di destinazione d'uso, oltre che allo smaltimento di materiali di risulta, quest'ultimo valutato a corpo in 500,00 €)*	

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO DUE	**14.000,00 €**

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Come già premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo per fonti indirette è stato raffrontato, limitatamente ai suoli, con i pareri raccolti presso Agenti immobiliari di zona. Peraltro, il carattere di analogia dei beni posti a comparazione *(caratteristiche di bene analogo limitatamente ai suoli)* è suffragato da ricaduta nello stesso ambito territoriale nonché da medesima tipologia colturale.

VALORE UNITARIO **OFFERTA IMMOBILIARE N. 1** *Consistenza totale: 10.000,00 m² (Terreni)*	48.000,00 €/10.000,00 m² **~ 4,80 €/m²**
VALORE UNITARIO **STIMA TERRENI LOTTO DUE** *Consistenza totale: 973,00 m² (solo Terreni)*	10.000,00 €/973,00 m² **~ 10,27 €/m²**

Lo scarto in eccesso, ammissibile per il LOTTO DUE di cui alla presente E.I. 184/2023, appare perfettamente congruo se si considerano comunque gli effetti plusvalenti legati alla ridotta consistenza totale dei Fondi nonché gli effetti plusvalenti ascrivibili alla presenza di manufatti/annessi agricoli con area pavimentata e tettoia, quand'anche da regolarizzare/rifunzionalizzare/ridimensionare.
E, dunque, appurata anche per via comparativa diretta la sostanziale congruità della stima, confrontando il Valore unitario Terreni ottenuto dalle Offerte immobiliari reperite *(metodo diretto)* e il Valore unitario Terreni ottenuto per *metodo indiretto*, si conferma il seguente **Valore a base d'asta del LOTTO DUE** *(Terreni con manufatti ed annessi)*:

LOTTO DUE **VALORI DELL'INTERO E DELLE QUOTE** ***(QUOTE ½ E ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ PIGNORATE)*** **N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 11 PARTICELLA 399 (QUOTA ¼)** **N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 11 PARTICELLA 407 (QUOTA ¼)** **N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 11 PARTICELLA 400 (QUOTA ½)** **N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 11 PARTICELLA 408 (QUOTA ½)**	
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE	**14.000,00 €** *(euro quattordicimila/00)*
VALORE INTERE **PART.LLE 400-408** **VALORE QUOTA ½ PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA**	6.000,00 € (½ x 6.000,00 €) = **3.000,00 €**
VALORE INTERA **PART.LLA 399** (CON ANNESSI) E INTERA **PART.LLA 407** **VALORE QUOTA ¼ PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA**	8.000,00 € (¼ x 8.000,00 €) = **2.000,00 €**
VALORE COMPLESSIVO QUOTE PIGNORATE ½ E ¼ DEL COMPENDIO PARTICELLARE DI CUI AL **LOTTO DUE**	3.000,00 € + 2.000,00 € = **5.000,00 €** *(euro cinquemila/00)*

Segue ***Stima LOTTO TRE*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

STIMA LOTTO TRE

Procedendo sulla base del Valore Fondiario Medio per Seminativi asciutti non arborati, si è più volte chiarito il carattere di margine stradale Aree asservite del ***LOTTO TRE***, privo di Valore commerciale, il cui calcolo estimativo è finalizzato esclusivamente alla configurazione del **Valore della Quota pignorata (Quota ¼)**, se si intendesse procedere all'alienazione endoprocedurale della stessa, su manifestazione di interesse.

VALORE DI MERCATO – LOTTO TRE

	Superficie catastale [m²]	*V_{fm} [€/m²]*	*Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche*	
$V_{mercato}$ Area stradale Part.lla 414 *(consistenza totale: 326,00 m² + 271,00 m²)*	597,00	2,11	0,50 + 0,50 = 1,00 *(coefficiente legato a prossimità strade carrabili interpoderali, giacitura pianeggiante, con arrotondamento per difetto tenendo conto degli asservimenti presenti)*	= 1.259,67 € ~ **1.000,00 €**

LOTTO TRE **VALORI DELL'INTERO E DELLA QUOTA** ***(QUOTA ¼ DELLA PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA)*** **N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 11 PARTICELLA 414**	
VALORE INTERO LOTTO TRE *(BENE TUTTAVIA PRIVO DI VALORE COMMERCIALE NELLA SUA INTEREZZA)*	**1.000,00 €** *(euro mille/00)*
VALORE QUOTA ¼ PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA *(ALIENABILE IN ITINERE DI PROCEDURA SOLO SULLA BASE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE)*	**250,00 €** *(euro duecentocinquanta/00)*

Si ribadisce come il ***LOTTO TRE*** sia costituito da fasce di rispetto, aree di sosta ed aree marginali di strada interpoderale ad uso comune dei proprietari, frontisti e non, di Località Grataglie, peraltro con evidenti servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore del comparto edificatorio ai lati di Via Grataglie. Per tali motivi, essendo prevalente per la quasi totalità l'interesse comune, detto LOTTO TRE risulta **privo di interesse privatistico e di Valore commerciale sul mercato libero**, e in sede di udienza si potrà valutarne l'alienazione in *itinere*, senza l'apertura di Giudizio divisionale, solo sulla base di eventuale manifestazione di interesse. Non si rende, pertanto, necessario l'ausilio al piano di riparto per tale LOTTO TRE.

*Segue **Ausilio al piano di riparto** per **LOTTO UNO** e **LOTTO DUE** →*

Ing. Maria Luisa Morrica

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

AUSILIO AL PIANO DI RIPARTO – LOTTO UNO
N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 12 PARTICELLA 243 SUBALTERNO 12

LOTTO UNO *(VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: 60.000,00 €)*	QUOTA PIGNORATA (DIRITTO PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ)	NOTA SUL RIPARTO
APPARTAMENTO SUB. 12	*ESECUTATO*: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA 1/1 PIGNORATA**	*Resterà cura del Professionista delegato valutare, come da sua competenza, il* ***riparto tra i Creditori iscritti*** *sul LOTTO UNO, ovvero il* ***Creditore Procedente*** *ed il* ***Creditore Intervenuto****.*

AUSILIO AL PIANO DI RIPARTO – LOTTO DUE
N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 11 PARTICELLA 399 (QUOTA ¼)
N.C.E.U. EBOLI (SA) Foglio 11 Particella 407 (Quota ¼)
N.C.E.U. EBOLI (SA) Foglio 11 Particella 400 (Quota ½)
N.C.E.U. EBOLI (SA) Foglio 11 Particella 408 (Quota ½)

LOTTO DUE *(VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: 14.000,00 €)*	QUOTE DI COMPROPRIETÀ (DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)	DIRITTO IN PERCENTUALE *(valido anche in caso di Aggiudicazione ad un prezzo differente dal prezzo base di Vendita, detratte le spese di Giudizio)*
PARTICELLA 399 *Valore: 7.000,00 €* (≈ **50,00 %**)	**OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA 1/8 = 12,50 %**	50 % x 12,50 % ≈ **6,25 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	EREDI di **OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA 1/8 = 12,50 %**	50 % x 12,50 % ≈ **6,25 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	OMISSIS C.F.: OMISSIS **QUOTA ¼ = 25,00 %**	50 % x 25,00 % ≈ **12,50 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	OMISSIS C.F.: OMISSIS **QUOTA ¼ = 25,00 %**	50 % x 25,00 % ≈ **12,50 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	ESECUTATO: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA ¼ PIGNORATA = 25,00 %**	50 % x 25,00 % ≈ **12,50 %** *su Valore di Aggiudicazione* **QUOTA % RIVALSA CREDITORIA**

Ing. Maria Luisa Morrica

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

LOTTO DUE *(VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: 14.000,00 €)*	QUOTE DI COMPROPRIETÀ (DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)	DIRITTO IN PERCENTUALE *(valido anche in caso di Aggiudicazione ad un prezzo differente dal prezzo base di Vendita, detratte le spese di Giudizio)*
PARTICELLA 407 *Valore: 1.000,00 €* (≈ **7,20 %**)	**OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA 1/8 = 12,50 %**	7,20 % x 12,50 % ≈ **0,90 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	EREDI di **OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA 1/8 = 12,50 %**	7,20 % x 12,50 % ≈ **0,90 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	OMISSIS C.F.: OMISSIS **QUOTA ¼ = 25,00 %**	7,20 % x 25,00 % ≈ **1,80 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	OMISSIS C.F.: OMISSIS **QUOTA ¼ = 25,00 %**	7,20 % x 25,00 % ≈ **1,80 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	ESECUTATO: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA ¼ PIGNORATA = 25,00 %**	7,20 % x 25,00 % ≈ **1,80 %** *su Valore di Aggiudicazione* **QUOTA % RIVALSA CREDITORIA**
LOTTO DUE *(VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: 14.000,00 €)*	**QUOTE DI COMPROPRIETÀ (DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)**	**DIRITTO IN PERCENTUALE** *(valido anche in caso di Aggiudicazione ad un prezzo differente dal prezzo base di Vendita, detratte le spese di Giudizio)*
PARTICELLA 400 *Valore: 5.500,00 €* (≈ **39,20 %**)	**OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA ½ = 50,00 %**	39,20 % x 50,00 % ≈ **19,60 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	ESECUTATO: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA ½ PIGNORATA = 50,00 %**	39,20 % x 50,00 % ≈ **19,60 %** *su Valore di Aggiudicazione* **QUOTA % RIVALSA CREDITORIA**
LOTTO DUE *(VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: 14.000,00 €)*	**QUOTE DI COMPROPRIETÀ (DIRITTO PIENA PROPRIETÀ)**	**DIRITTO IN PERCENTUALE** *(valido anche in caso di Aggiudicazione ad un prezzo differente dal prezzo base di Vendita, detratte le spese di Giudizio)*
PARTICELLA 408 *Valore: 500,00 €* (≈ **3,60 %**)	**OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA ½ = 50,00 %**	3,60 % x 50,00 % ≈ **1,80 %** *su Valore di Aggiudicazione*
	ESECUTATO: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS **QUOTA ½ PIGNORATA = 50,00 %**	3,60 % x 50,00 % ≈ **1,80 %** *su Valore di Aggiudicazione* **QUOTA % RIVALSA CREDITORIA**

Ing. Maria Luisa Morrica

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

COMPROPRIETARIO	TOTALE DIRITTO IN PERCENTUALE	TOTALE QUOTA % RIVALSA CREDITORIA *(esclusivamente sull'Esecutato OMISSIS)*
OMISSIS C.F.: OMISSIS	*6,25 % + 0,90 % =* **7,15 %**	//////////////////////////////////
EREDI di **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	*6,25 % + 0,90 % =* **7,15 %**	//////////////////////////////////
OMISSIS C.F.: OMISSIS	*12,50 % + 1,80 %=* **14,30 %**	//////////////////////////////////
OMISSIS C.F.: OMISSIS	*12,50 % + 1,80 % + 19,60 % + 1,80 % =* **35,70 %**	//////////////////////////////////
ESECUTATO: **OMISSIS** C.F.: OMISSIS	*12,50 % + 1,80 % + 19,60 % + 1,80 % =* **35,70 %**	**35,70 %**

In definitiva, la ***Quota espressa in percentuale*** di ***RIVALSA CREDITORIA*** esclusivamente computata per il **LOTTO DUE** *(caratterizzato da differente regime di comproprietà)* è pari a **35,70 %** in capo all'***Esecutato OMISSIS***.

Segue ***Quesito 15*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

QUESITO 15

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

QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI

All'esito dell'accesso C.T.U./Custode del 23/02/2024 e del 04/04/2024, si rappresenta quanto segue:

- i **beni mobili** afferenti all'Appartamento Sub. 12 di cui al **LOTTO UNO** sono di proprietà dell'attuale detentore dell'immobile *Sig. OMISSIS*, che ha consentito l'accesso. Il Valore di tali beni si stima in circa **15.000,00 €**, mentre i **costi di trasloco** potrebbero stimarsi in **2.000,00 €**, importo che tuttavia la sottoscritta C.T.U. non ritiene di detrarre dal Valore di stima, in quanto il detentore stesso presumibilmente è interessato alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbe al trasloco a proprie spese. Resta tuttavia ampia facoltà dell'attuale detentore dell'immobile *Sig. OMISSIS* di fornire proprio inventario valutativo dei beni di sua proprietà, anche per il tramite di un proprio Legale di fiducia;
- i **beni mobili** afferenti ai Terreni di cui ai **LOTTO DUE** *(prevalentemente custoditi all'interno degli annessi)* sono costituiti da attrezzature agricole ma anche da mobilio interno, arredamento da esterni per giardini e modesti quantitativi di materiali di risulta da smaltire. Resta tuttavia ampia facoltà sia del *Debitore Sig. OMISSIS* che degli altri *Comproprietari non esecutati (Sigg. OMISSIS, OMISSIS – deceduto, con eredi OMISSIS –, OMISSIS e OMISSIS)*, di fornire proprio inventario valutativo dei beni di proprietà, anche per il tramite di un proprio Legale di fiducia, indicandone opportunamente il materiale possesso di ciascun bene, ai fini, se del caso, di favorire il trasloco, lo sgombero e la liberazione del LOTTO, se dovesse rendersi necessario. Su tale aspetto, potrà relazionare, anche in *itinere*, la Custodia nominata;
- ovviamente, **non esistono beni mobili né materiali di risulta insistenti sul suolo di cui al LOTTO TRE**, poiché trattasi di Aree stradali ad uso carrabile/pedonale, ad uso anche di Soggetti Terzi.

Segue ***Quesito 16*** →

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

QUESITO 16

"Corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - 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."*

Non ritenendo soddisfacente ai fini di chiarezza e a vantaggio di lettura, oltre che di difficile interpretazione, l'uso di file separato quale *"SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE"*, a maggior vantaggio di Procedura, si riporta all'interno dello stesso *Quesito 16* e in separato file equipollente e sostitutivo della Scheda, il **RIEPILOGO SINTETICO DEI LOTTI**, con descrizione sintetica degli stessi, unitamente alle altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 184/2023.

Segue ***Riepilogo sintetico E.I. 184/2023*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 184/2023)

LOTTO UNO (E.I. 184/2023)
ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Appartamento per civile abitazione, *al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

LOTTO DUE (E.I. 184/2023)
ESECUTATE QUOTA ½ e QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, *tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 ***(Quota ¼ esecutata)***, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 ***(Quota ¼ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408 ***(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

LOTTO TRE (E.I. 184/2023)
ESECUTATA QUOTA ¼ DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Aree stradali, *prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).*
Dati catastali:
N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 184/2023)

LOTTO UNO: l'***Appartamento Sub. 12*** è pervenuto al *Debitore Sig. OMISSIS*, all'epoca coniugato in regime di separazione legale dei beni, in virtù di **Atto di compravendita per Notaio Dott. Sergio Barela del 28/12/2015** *(Titolo di proprietà principale)* rep. 84876/31692, trascritto il 14/01/2016 ai nn. R.G. 1188 e R.P. 965 *(cfr. All. 3B)*. Detto Atto è stato stipulato tra l'Acquirente Sig. OMISSIS *(Debitore)* e la Venditrice *dante causa* Sig.ra OMISSIS *(Soggetto Terzo non esecutato)*, ed attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in **Quota 1/1** dal Debitore Sig. OMISSIS.

LOTTO DUE e **LOTTO TRE**: l'intero compendio pervenne al ***Debitore Sig. OMISSIS*** in virtù dei seguenti *Atti notarili*:
1) Atto di compravendita – Titolo di per sé già ultraventennale – *(cfr. All. 3C)* per **Notaio Pietro Curzio del 14/02/1990**, rep. 42571, trascritto il 16/03/1990 ai nn. R.G. 8041 e R.P. 6454, con il quale il Debitore Sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni ed insieme ad altri Soggetti non Esecutati, acquistava originariamente la Quota di 1/8 *(Quota ¼ indivisa con altri tre Soggetti della prima metà dell'intero)* della piena proprietà dalla Venditrice Sig.ra OMISSIS *(Soggetto Terzo non esecutato)*.

2) Atto di compravendita – Titolo di per sé già ultraventennale – *(cfr. All. 3D)* per **Notaio Pietro Curzio del 12/04/1991**, rep. 42571, trascritto il 07/05/1991 ai nn. R.G. 12593 e R.P. 10100, con il quale il Debitore Sig. OMISSIS, passato in regime di separazione legale dei beni ed insieme ad altri Soggetti non Esecutati, acquistava la Quota di 1/8 della piena proprietà *(Quota ¼ indivisa con altri tre Soggetti della restante metà dell'intero)* dalla Venditrice Sig.ra OMISSIS.

3) Atto di divisione – Titolo di per sé già ultraventennale – *(cfr. All. 3E)* per **Notaio Pietro Curzio del 20/02/1992**, rep. 47986, trascritto il 17/03/1992 ai nn. R.G. 8517 e R.P. 7267, con il quale per la Quota di ¼ di piena proprietà i Sigg. OMISSIS e OMISSIS *(Soggetti non Esecutati)*, il Debitore Sig. OMISSIS per la Quota di ¼ di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, e il Sig. OMISSIS *(Soggetto non Esecutato)*, anch'Egli per la Quota di ¼ di piena proprietà, ricevevano in divisione da loro stessi i Terreni censiti in *N.C.T. Eboli (SA) Foglio 11 Part.lle 243, 244 e 319*, Mappali attualmente soppressi da cui sono scaturiti gli attuali identificativi catastali che afferiscono – tra gli altri – ai Fondi censiti in *N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399*; *N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400*; *N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407*; *N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408* e *N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414*.

I Titoli di cui sopra, già di per sé ultraventennali, permettono di **comprovare la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**, ed anche con carattere più che ultraventennale.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, ASPETTI CONDOMINIALI E ALTRI ONERI (E.I. 184/2023)

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., sono state riscontrate le seguenti ***formalità pregiudizievoli*** *(cfr. All.ti 6)*:

➔ **ALL.6B) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 01/09/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 184/2023)*, **trascritto il 26/09/2023 ai nn. R.G. 39469 R.P. 31829**, **Presentazione n. 1 Rep. 5884**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per una somma di 59.211,66 € oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO DUE:** *Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).* **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 *(Quota ¼ esecutata)***, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €; **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 *(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €; **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 *(Quota ¼ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €; **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408 *(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** *Aree stradali, prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).* **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414**, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie

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

326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2) Porzione AB**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE *(derivante da Decreto Ingiuntivo)*, trascritta il 21/03/2023 Presentazione n. 11 ai nn. R.G. 11917 R.P. 1133**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente e Ipotecario derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo)* contro OMISSIS *(Debitore)*, per un capitale di 70.000,00 € oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detta formalità aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

QUOTA ½ e QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO DUE:** *Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).* **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 *(Quota ¼ esecutata)***, **Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati**, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €; **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 *(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €; **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 *(Quota ¼ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €; **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408 *(Quota ½ esecutata)***, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

QUOTA ¼ del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore *OMISSIS*:

- **LOTTO TRE:** *Aree stradali, prive di valore commerciale sul mercato libero, site all'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie in Località Grataglie, zona extraurbana di Eboli (SA).* **Dati catastali**: **N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 414**, suddivisa in due porzioni: **1) Porzione AA**, Qualità Uliveto, Classe 4, Superficie 326,00 m², Reddito Dominicale 0,51 €, Reddito Agrario 0,51 €, e **2)**

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

Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 271,00 m², Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 1,82 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO, trascritta il 25/03/2019, Presentazione n. 61 ai nn. R.G. 12175 R.P. 1382**, a favore del Sig. OMISSIS *(Creditore Ipotecario, intervenuto nella presente E.I. 184/2023)* contro OMISSIS *(Debitore)* per una somma totale di 50.000,00 €. Detta formalità aggredisce:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS* del **LOTTO UNO:** *Appartamento per civile abitazione, al Piano Terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona centrale di Eboli (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12**, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.
  Si noti come **l'Ipoteca volontaria in favore del Creditore Terzo aggredisca e intervenga, con rivalsa sull'eventuale riparto, sul solo Appartamento di cui al LOTTO UNO**.

Infine, sugli ***aspetti condominiali*** ed altri ***oneri***, si segnala che:

- **LOTTO UNO** → come asserito dall'attuale detentore dell'immobile *Sig. OMISSIS*, il LOTTO UNO ***(Appartamento Sub. 12)***, ricadente nell'*Edificio Condominiale "Palazzo ex Solito"*, **afferisce ad Amministrazione Condominiale esterna**, nella persona del *OMISSIS*, domiciliato presso il *OMISSIS*. La **Quota fissa mensile ordinaria** da corrispondere ammonta a **12,00 €/mese**. Sul punto, si è appurato che, a seguito di formale riscontro, **NON vi sono oneri condominiali pendenti** e **NON sono state deliberate spese straordinarie per il Condominio**.
- **LOTTO DUE** e **LOTTO TRE** → relativamente, invece, al ***compendio dei Terreni/Aree stradali*** sito in *Località Grataglie* di cui al LOTTO DUE e al LOTTO TRE, lo stesso è **sprovvisto di Amministrazione Condominiale**, e servito dalla strada *Via Costa Maura*, di evidente natura comune ed interpoderale con connaturate servitù di passaggio pedonali e carrabili, da utilizzare secondo gli usuali rapporti di buono vicinato.

Su tutti i LOTTI, infine, **non sussistono vincoli e oneri di altra natura**.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

STATO DI POSSESSO (E.I. 184/2023)

Circa lo **stato effettivo di possesso**, si rappresenta quanto segue, con riferimento a ciascun LOTTO:

- **LOTTO UNO**: all'esito di interpellazione del *Sig. OMISSIS (attuale detentore dell'Appartamento – LOTTO UNO)*, si è potuto apprendere che l'*Appartamento Sub. 12* di cui al **LOTTO UNO** nel suo complesso risulta materialmente occupato dal *Sig. OMISSIS* e dal figlio maggiorenne, **IN ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO** *(cfr. Attestazione negativa Agenzia delle Entrate in All. 11B)*. Resta facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata relazionare, anche in *itinere* di Procedura, sullo stato di possesso e su eventuali aspetti locativi transitori, in ogni caso non opponibili alla Procedura e all'Acquirente, in quanto **il LOTTO UNO può considerarsi libero ai fini della presente E.I. 184/2023**.

- **LOTTO DUE**: Relativamente, invece, ai *Terreni* di cui al **LOTTO DUE**, con riferimento alla situazione di possesso, si precisa che, in presenza di recinzione e di cancelli fronte strada, la Custodia nominata ha inoltrato Istanza di ausilio ai Carabinieri di Eboli, al fine di accedere all'interno dei manufatti/annessi agricoli insistenti, in particolare, sulla *Part.lla 399*. Ulteriore elemento di difficoltà è, però, legato allo stato di Comproprietà per Quote indivise con Proprietari Terzi non esecutati. Poiché, in ogni caso, le ispezioni ripetute dei luoghi consentono di procedere alla stima e alla redazione dell'Elaborato Peritale, ulteriori aspetti legati a formale immissione in possesso, all'accertamento della intestazione delle utenze presenti, all'eventuale cambio di serratura o all'accertamento del possesso materiale delle chiavi, ivi inclusi eventuali aspetti locativi di qualsiasi natura, possono essere demandati a fasi successive dell'*iter* procedurale, anche all'esito dell'udienza del 25/06/2024, avendo relazionato congiuntamente sia il C.T.U. che la Custodia.

- **LOTTO TRE**: per quanto riguarda, infine, il LOTTO TRE, trattasi, come già più volte evidenziato, di Aree stradali naturalmente asservite al passaggio carrabile e pedonale in favore anche di Soggetti Terzi non esecutati, ovviamente non recintate per motivo di pubblico interesse, dovendo consentire eventuali manovre/soste temporanee su Via Grataglie, nonché servitù in favore dei Fondi dominanti dei Proprietari Terzi del comparto limitrofo. Pertanto, il possesso materiale del LOTTO TRE è **subordinato a prevalenti ragioni di interesse pubblico**.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 184/2023)

LOTTO UNO

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio condominiale *Part.lla 243* di ricaduta del **LOTTO UNO** *(Appartamento Sub. 12)*, ricade in Zona omogenea *"**B - Agglomerati urbani recenti**"*, a cui fa riferimento la "***Sottozona Ba satura***", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli ***(P.R.G. di Eboli)***, e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi.

Ing. Maria Luisa Morrica

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

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNO**, per confronto con il Titolo di proprietà principale del 2015 per *Notaio Dott. Sergio Barela*, l'intero Fabbricato (*Part.lla 243)* di ricaduta del LOTTO UNO risulta **edificato in data anteriore al 01/09/1967** *(e pertanto, formalmente non suscettibile di alcuna pratica edilizia, pur essendo stata istruita una C.E. ante 1967)*. Infatti, l'originaria ***Concessione Edilizia Prot. 5188***, per l'attuale Fabbricato attuale Part.lla 243, risale al **21/05/1948**, rilasciata a Soggetto Terzo, ovvero al Costruttore *Sig. OMISSIS (cfr. All. 7c)*. Il **Sub. 12 esecutato**, come si legge nell'*Atto di Compravendita del 2015*, non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, neanche in sanatoria. Ciò è confermato anche dal fatto che **la Planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato effettivo dei luoghi**, come riscontrato in data accesso congiunto C.T.U./Custode del 23/02/2024.

LOTTO DUE e **LOTTO TRE**

Con riferimento agli **aspetti urbanistici ed edilizi**, si segnala che **insistono sulla *Part.lla 399 (LOTTO DUE)* manufatti/annessi agricoli**, tuttavia **NON ASSENTITI NÉ ACCATASTATI**, di cui andrebbe prevista l'immissione e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura *PREGEO* e *DOCFA*, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale.
Relativamente, invece, al ***LOTTO TRE***, trattasi di Aree stradali marginali naturalmente asservite al passaggio carrabile e pedonale, in favore anche di Soggetti Terzi non esecutati.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal C.T.U, appare evidentemente chiara la ***natura agricola dei Terreni*** di cui al ***LOTTO DUE*** e al ***LOTTO TRE*** come da ***Zona omogenea "E, a prevalente conformazione naturale del territorio"***, il che condiziona e si riflette sulla destinazione d'uso degli annessi, tuttavia né censiti né accatastati né assentiti, e per i quali potrebbe prefigurarsi anche la rimozione con ripristino.

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 184/2023)

- I Dati catastali dei LOTTI coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione;
- sui LOTTI non insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 184/2023;
- le Visure storiche riportano gli attuali ed i pregressi intestatari, con le relative Quote intestate;
- il Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNO *Part.lla 243* è correttamente indicato nello stralcio catastale ed è presente Elaborato Planimetrico parziale;
- la Planimetria catastale del LOTTO UNO è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto;
- la particolare configurazione geometrica ad *"L"* dei Terreni afferenti al compendio pignorato, anche stante il diverso regime di comproprietà per Quote, non ha permesso di configurare il LOTTO DUE e il LOTTO TRE secondo lo schema delle Unità Negoziali riportate nella Trascrizione del Pignoramento. In

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

ogni caso, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a predisporre, nel *Quesito 14 di stima*, un ausilio al piano di riparto, all'attenzione della Cattedra Giudiziaria e della Custodia nominata;

- relativamente al LOTTO DUE, insistono sulla *Part.lla 399* pignorata manufatti/annessi agricoli, tuttavia non assentiti né accatastati, di cui andrebbe prevista l'immissione in Mappa e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite Procedura *PREGEO* e *DOCFA*, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale;
- relativamente al LOTTO TRE, trattasi di Aree stradali marginali, naturalmente asservite al passaggio carrabile e pedonale in favore anche di Soggetti Terzi non esecutati.

RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 184/2023)

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO:

Valore a base d'asta: 60.000,00 € *(diconsi: sessantamila euro)*

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE	**14.000,00 €** *(diconsi: quattordicimila euro)*
VALORE COMPLESSIVO QUOTE PIGNORATE ½ E ¼	**5.000,00 €** *(diconsi: cinquemila euro)*

VALORE INTERO LOTTO TRE	**1.000,00 €** *(diconsi: mille euro)*
VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA ¼	**250,00 €** *(diconsi: duecentocinquanta euro)*

Segue ***Quesito 17*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

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."

RELAZIONI GRAFICO-FOTOGRAFICHE

La **documentazione grafico–fotografica** del **LOTTO UNO**, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il rilievo metrico/fotografico del LOTTO UNO è stato eseguito dal C.T.U. in data 23/02/2024, alla presenza del *detentore e materiale possessore del LOTTO UNO (Sig. OMISSIS, che ha consentito l'accesso)*, del *Collaboratore C.T.U. Ing. OMISSIS* e della *Custode nominata OMISSIS (cfr. Verbali congiunti di primo accesso in All. 8).*

La **documentazione grafico–fotografica** del **LOTTO DUE** e del **LOTTO TRE**, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il riscontro metrico su Mappe e il rilievo fotografico del LOTTO DUE e del LOTTO TRE sono stati eseguiti dal C.T.U. in data 23/02/2024 e perfezionati in data 04/04/2024, alla presenza del *Collaboratore C.T.U. Ing. Antonio Pasqualucci* e della *Custode nominata Avv. Giammetta (cfr. Verbali congiunti di primo accesso 23/02/2024 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**.

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

I **rilievi metrici** sono stati effettuati utilizzando come riferimento le Planimetrie rinvenute dai dati catastali del LOTTO UNO e le Mappe catastali per il LOTTO DUE e per il LOTTO TRE, e sono stati successivamente tradotti in elaborati grafici, sia su base mappale di geoportale e ortofoto, sia anche in formato grafico digitale *(cfr. gruppo Allegati 10)*.

I **rilievi fotografici** dei LOTTI sono stati realizzati con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura f 1.8 + f 2.2 + f 2.4 + f 4.9;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

I LOTTI sono stati completamente inquadrati con:

- *l'identificazione dell'accessibilità ai LOTTI esecutati;*
- *l'individuazione del contesto urbano (LOTTO UNO) ed extraurbano di ricaduta (LOTTO DUE e LOTTO TRE);*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare (LOTTO UNO) nell'ambito del fabbricato condominiale;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici (LOTTO UNO);*
- *la localizzazione dei Terreni esecutati e delle Aree stradali (LOTTO DUE e LOTTO TRE);*

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

- *il rilievo delle caratteristiche salienti di suoli e di manufatti sopra insistenti (LOTTO DUE): a tal proposito, pur risultando il LOTTO DUE recintato con cancelli muniti di serrature e lucchetto, gli strumenti fotografici hanno consentito, utilizzando le bucature degli infissi, di avere una sufficiente cognizione anche degli interni degli annessi, rendendo possibile la redazione dell'Elaborato Peritale, senza la necessità di ispezione dall'interno.*

Le tre relazioni grafico fotografiche *(una per ciascun LOTTO)* sono state redatte in separati file distinti dalle presenti Risposte ai quesiti del mandato. Dette relazioni, prive di dati sensibili, sono destinabili alla pubblicità immobiliare, per il LOTTO UNO e per il LOTTO DUE, e valgono come maggiore approfondimento cognitivo per il LOTTO TRE, la cui scelta di finalizzazione è essenzialmente demandata anche alle decisioni in sede di udienza di discussione dell'E.I. 184/2023 e successive.

Segue ***Quesito 18*** →

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

QUESITO 18

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. in quanto l'Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso i LOTTI esecutati, e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

Semplicemente, si ribadisce che, relativamente al LOTTO DUE, in presenza di recinzione e di cancelli fronte strada, la Custodia nominata ha opportunamente inoltrato Istanza di ausilio ai Carabinieri di Eboli, al fine di accedere all'interno dei manufatti/annessi agricoli insistenti, ed in particolare, sulla Part.lla 399, appurato lo stato di Comproprietà per Quote indivise con Proprietari Terzi non esecutati. Altresì, ulteriori aspetti legati a formale immissione in possesso, all'accertamento della intestazione delle utenze presenti, all'eventuale cambio di serratura o all'accertamento del possesso materiale delle chiavi, possono essere demandati a fasi successive dell'*iter* procedurale, anche all'esito dell'udienza del 25/06/2024, avendo relazionato congiuntamente sia il C.T.U. che la Custodia.

Segue ***Quesito 19*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

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."

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 184/2023, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona della preg.ma *OMISSIS* e, dunque, sarà cura della sottoscritta C.T.U. tenersi a disposizione della Custodia Giudiziale, anche nel prosieguo in *itinere* di Procedura, oltre che in caso di necessità di ulteriori accessi (forzati o meno) presso il compendio esecutato.

Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che:

- gli interni del ***LOTTO UNO*** *(Appartamento Sub. 12)* presentano taluni **fenomeni infiltrativi**, problematiche che tuttavia non comporterebbero pregiudizio statico all'unità immobiliare, benché costituiscano senz'altro fattori nocivi in termini di salubrità dei vani costituenti l'immobile stesso, e sono stati già computati nella stima.
- il ***LOTTO DUE*** è costituito da Terreni con manufatti/annessi in condizioni discrete, e pertanto non sono state riscontrate criticità strutturali. Semplicemente, qualora si rendesse necessario l'accesso forzoso agli interni, la sottoscritta C.TU., opportunamente resa edotta, si renderà disponibile a **supportare la Custodia nelle operazioni materiali di accessi successivi**, redigendo e depositando agli Atti apposito Verbale, con eventuale rilievo fotografico a corredo, se necessario, per mutamento luoghi o altre evenienze;
- il ***LOTTO TRE*** è costituito da Aree stradali, prive di manufatti al loro interno, che non presentano all'attualità problematiche di natura strutturale.

Segue ***Congedo C.T.U.*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 25/06/2024** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

La presente relazione di Elaborato Peritale si compone di n. **114 pagine**, compresa l'intestazione ed oltre **11 gruppi di Allegati**.

Con Osservanza.

Salerno, 15/04/2024

Il **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio
Ing. Maria Luisa Morrica
(f.to digitalmente)

Segue, in Appendice, ***Elenco allegati*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI 1: DECRETO DI NOMINA, VERBALE DI CONFERIMENTO DEL MANDATO DEL G.E. E RACCOMANDAZIONI GENERALI PER IL C.T.U.

ALLEGATI 2: COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

ALLEGATI 3: TITOLI DI PROPRIETÀ PRINCIPALE E RELATIVE TRASCRIZIONI

ALLEGATI 4: DATI ANAGRAFICI DEL DEBITORE

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ALLEGATI 6: VISURE IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ATTINENTI AI CESPITI ESECUTATI

ALLEGATI 7: TITOLI EDILIZI DEI BENI PIGNORATI

ALLEGATI 8: VERBALI DI ACCESSO CONGIUNTO C.T.U./CUSTODE

ALLEGATI 9: VALORI O.M.I., BORSINO IMMOBILIARE, LISTINO QUOTAZIONI AL METRO QUADRO, V.A.M. E OFFERTE IMMOBILIARI (DATI ESTIMATIVI)

ALLEGATI 10: RILIEVI METRICI DEI BENI ESECUTATI

ALLEGATI 11: ONERI CONDOMINIALI PENDENTI E ATTESTAZIONE DI ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALTRI ALLEGATI

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.;

RIEPILOGO SINTETICO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI (DA UNO A TRE);

PROSPETTO SINTETICO DEI LOTTI CON VALORI A BASE D'ASTA;

RELAZIONI GRAFICO-FOTOGRAFICHE DEI LOTTI (DA UNO A TRE);

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE: CRONOLOGIA E RICEVUTE COMPLESSIVE PER SPESE TECNICHE PERITALI.

Ing. Maria Luisa Morrica

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