

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 261/2014-

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO -

(DATA PROSSIMA UDIENZA G.E..29/09/2015)

❖ **PARTE RICORRENTE** *(Creditore Procedente):*
OMISSIS

❖ **CONTROPARTE** *(Debitore):*
OMISSIS

❖ **COMPROPRIETARIO** *(non esecutato):*
OMISSIS

❖ **COMPROPRIETARIO** *(non esecutato):*
OMISSIS

❖ **COMPROPRIETARIO** *(non esecutato):*
OMISSIS

❖ **COMPROPRIETARIO** *(non esecutato):*
OMISSIS

❖ **COMPROPRIETARIO** *(non esecutato):*
OMISSIS

Salerno, lì 12_agosto_2015

II CTU

geom. Matteo Milito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE degli ARGOMENTI

Premessa

Individuazione Lotto

Cronologia Operazioni Peritali

Risposte ai Quesiti

Pag. 5

Pag.9

Pag.10

Pag.10

Quesiti 1-2-3

Pag.10

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

QUESITO 4 (DESCRIZIONE) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;.....* Pag.11

Quesito 5: *'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'.....* Pag.15

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'.....* Pag.16

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

delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento'Pag.18

Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.:'Pag.19

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;'Pag.21

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)'Pag.22

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;'Pag.23

Quesito 12: 'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;'Pag.25

Quesito 13: 'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e



di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;.....Pag.27

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.....Pag.29

Quesito 15: 'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato'.....Pag.32

Quesito 16: 'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste'.....Pag.34

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'.....Pag.33

RIEPILOGO SINTETICO

Pag. 34

CONGEDO C.T.U.

Pag. 36

ELENCO ALLEGATI

Pag. 37

II CTU

geom. Matteo Milito

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 261/2014

(PROMOSSA DALLA OMISSIS PRESIDENTE P.T. DOTT. OMISSIS,

RAPPR. LEG. OMISSIS)

CONTRO IL OMISSIS

NATO A OMISSIS IL OMISSIS C.F. OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **geom. Matteo Milito** nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, P.IVA n° OMISSIS iscritto al OMISSIS col n° OMISSIS nonché iscritto OMISSIS dal OMISSIS, con studio in OMISSIS alla Via OMISSIS tel./fax OMISSIS, cell. OMISSIS, e-mail: OMISSIS P.E.C.: OMISSIS, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **07/04/2015** (cfr. All.1B e Atti del **Procedimento**), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

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

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
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, cod.civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data*

della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà 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;
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 nonchè per eventuali spese condominiali



insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.
16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste;
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.



INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzata la Documentazione Ipocatastale, il C.T.U. dunque



INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n° 261/2014 e di stima** con il nome di:

- ❖ **LOTTO 1 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI CASTAGNETO IN LOCALITA' **CASTAGNETO GRANDE – SETTEFRESE**, censito al N.C.T. nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Fg. 36 P.lle 196 (3251 mq), 197 (318 mq), 198 (3264 mq), 199 (5861 mq), 228 (4327 mq), 229 (12350 mq) per un totale di 29371 mq;
- ❖ **LOTTO 2 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI LOCALE CANTINATO SITO IN VIA **FABRIZIO MANCUSI civ. 30 GIFFONI VALLE PIANA**, censito al N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) Fg. 47 P.la 258 sub. 1, avente come categoria catastale fabbricato rurale, con una superficie utile di 11,90 mq;
- ❖ **LOTTO 3 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI INTERA ABITAZIONE SU DUE LIVELLI SOPRAELEVATI: PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/GARAGE (di circa 69,00 mq) CON AREA PERTINENZIALE RECINTATA (di circa 400 mq) MUNITA DI CANCELLO DI ACCESSO; PIANO PRIMO (di circa 57,00 mq); PIANO SECONDO (di circa 57,00 mq), sita in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via Francois Truffaut n. 23 (ex via Adua) e censita al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) al Fg. 44 p.la 393 sub. 1, 2, 4 e N.C.T. Fg. 44 p.la 686 sub. 1 (Fabbricato rurale demolito) e al N.C.T. Fg. 44 p.lle 392 e 394.

II CTU

geom. Matteo Milito

N.B.: non è stato possibile frazionare ulteriormente il lotto 3 in più sub lotti, in quanto all'attualità il cespite risulta identificato solo nella sua interezza e i vari livelli vanno accatastati ex novo.

Tanto premesso si passa alla descrizione delle principali operazioni peritali.



SEGUE CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI:→



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dal confronto incrociato tra:

- **Atto di Pignoramento** in All.2A₁ del 12/05/2014;
- **Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 261/2014: cfr. All.2A₂ nonché Atti del Procedimento), **trascrizione del 05/06/2014 R.P. 16162 R.G. 19227 (a Favore di OMISSIS (creditore procedente) contro OMISSIS (Debitore), sui 3 Lotti per il Diritto di Proprietà in quota indivisa di 1/6;**
- **Istanza di vendita** (in all. 2B – 2C) del 16/06/2014;
- **Avviso ai comproprietari non esegutati** del 27/10/2014.

Si deduce che la documentazione stessa relativa ai predetti beni **è in regola, completa, idonea e congrua**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1B e 1C).

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTO:→

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

❖ **LOTTO 1 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI CASTAGNETO IN LOCALITA’ **CASTAGNETO GRANDE – SETTEFRESE**, censito al N.C.T. Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 36 P.lle 196 (3251 mq), 197 (318 mq), 198 (3264 mq), 199 (5861 mq), 228 (4327 mq), 229 (12350 mq) per un totale di 29371 mq;



- ❖ **LOTTO 2 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI LOCALE CANTINATO SITO IN VIA FABRIZIO MANCUSI civ. 30 GIFFONI VALLE PIANA, censito come fabbricato rurale in N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 47 P.la 258 sub. 1, con una superficie utile di 11,90 mq;



- ❖ **LOTTO 3 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI INTERA ABITAZIONE SU DUE LIVELLI SOPRAELEVATI: PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/GARAGE (di circa 69,00 mq) CON AREA PERTINENZIALE RECINTATA (di circa 400 mq) MUNITA DI CANCELLO DI ACCESSO; PIANO PRIMO (di circa 57,00 mq); PIANO SECONDO (di circa 57,00 mq), sita in Giffoni Valle Piana alla Via Francois Truffaut n. 23 (ex via Adua) e censita al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana al Fg. 44 p.lla 393 sub. 1, 2, 4 e N.C.T. Fg. 44 p.lla 686 sub. 1 (Fabbricato rurale demolito) e al N.C.T. Fg. 44 p.lle 392 e 394.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali dei 3 Lotti, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento, nella sua Trascrizione, nell'istanza di vendita e nell'avviso ai comproprietari non eseguiti.**
- **Sui 3 lotti non insistono altri Pignoramenti, né altre Procedure Esecutive diverse dalla presente E.I. 261/2014.**
- **La visura per soggetto debitore intestata a OMISSIS riporta solo le p.lla 196 (Porzione Lotto 1) e 392 – 394 (Porzione Lotto 1)**
- **Relativamente al Lotto 1** la particella 196 riporta correttamente il regime di comproprietà attuale che vede i OMISSIS, di cui uno solo debitore, comproprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/6, mentre le restanti particelle 197, 198, 199, 228,



229 riportano ancora come intestatario catastale il padre del debitore OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto il OMISSIS);

- **Relativamente al Lotto 2** (locale cantina) censito ancora al N.C.T. Fg. 47 p.lla 258 sub.1 come **fabbricato rurale e pertanto risulta privo di planimetria e andrebbe accatastato all'urbano**, inoltre l'intestatario catastale risulta essere ancora il padre del debitore OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto il OMISSIS). A tal proposito il sottoscritto C.T.U. geom. Matteo Milito si dichiara disponibile ad effettuare l'accatastamento all'urbano qualora fosse necessario e dietro autorizzazione del G.E.
- **Relativamente al Lotto 3** le planimetrie catastali non coincidono con lo stato attuale dei luoghi in quanto il fabbricato è stato abbattuto e ricostruito in virtù di Autorizzazione per lavori di ricostruzione ai sensi L. 219/81 del 09/11/2001 Prot. 16734 Pratica n. 400 e successiva in c. o. del 28/06/2002 Prot. 5213 c.c. **Pertanto si rende necessario un completo riaccatastamento del lotto 3 a totale carico dell'acquirente a valle dell'alienazione.** Gli intestatari catastali risultano ancora essere i genitori (deceduti) del debitore e dei comproprietari non eseguiti: OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto il OMISSIS) e OMISSIS (deceduta, nata ad OMISSIS l' OMISSIS), ad eccezione delle p.lla 392 - 394 che riporta l'attuale regime di comproprietà attuale che vede i OMISSIS, di cui uno solo debitore, comproprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/6. Il Fabbricato rurale di cui alla particella 686 sub.1 è stato totalmente demolito e la sua area di sedime assimilata all'area pertinenziale della nuova abitazione.
Altresì la particella 394 ubicata al di fuori del cancello è stata assimilata all'area pertinenziale alla traversa della strada pubblica Francois Truffaut (ex Via Adua).

Per ulteriori dettagli inerenti la descrizione i confini e le caratteristiche di ciascuno dei 3 Lotti si rimanda alle relazioni grafico fotografiche in separati file ugualmente oggetto di deposito telematico.

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 5 sui TITOLI di PROPRIETA':→

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’*

Alla luce dell’analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta insistere sui 3 Lotti all’attualità il seguente regime di comproprietà per quote indivise di 1/6 tra i OMISSIS:

Quota 1/6: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietario debitore);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non esecutata);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non esecutata);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non esecutata);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non esecutata);

Quota 1/6: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietario debitore).

Tale regime di comproprietà si è consolidato in virtù delle successioni in morte di entrambi i genitori deceduti:

- OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS C.F. OMISSIS, deceduta il OMISSIS la cui successione registrata il 30/06/2000 Rep. 95/1154 è stata trascritta il 27/01/2004 ai num.ri R.G. 4003 R.P. 3259;
- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS deceduto il OMISSIS la cui successione n. 78 Vol. 578 registrata il 21/07/1980, non compare nell’elenco delle trascrizioni della Conservatoria, ma è riportata in All. 3B in quanto rinvenuta dal sottoscritto C.T.U. nei titoli edilizi agli atti del Comune di Giffoni Valle Piana.

Non risultano trascritte accettazioni tacite di eredità e tuttavia dai titoli edilizi e dallo stato di occupazione dei cespiti si evince l’accettazione implicita da parte dei coeredi, fermo restando che ogni valutazione su tale aspetto eminentemente giuridico non spetta al C.T.U. ma spetta esclusivamente al G. E.

Il padre deceduto degli attuali 6 comproprietari aveva acquisito i cespiti di cui ai lotti 1 e 2 con atto pubblico per Notaio Giuliani di Giffoni Valle Piana del 25/03/1974 Rep.47671 registrato a Salerno il 06/04/1974 al numero 2883 vol. 1, titolo che costituisce già di per se provenienza ultraventennale.

II CTU

geom. Matteo Milito



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’*

Preso atto della suddivisione del compendio pignorato in 3 lotti di cui qui si anticipano per maggiore comodità anche i valori a base d’asta di seguito stimati al successivo quesito 14:

❖ **LOTTO 1 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI CASTAGNETO IN LOCALITA’ CASTAGNETO GRANDE – SETTEFRESE, censito al N.C.T. Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 36 P.lle 196 (3251 mq), 197 (318 mq), 198 (3264 mq), 199 (5861 mq), 228 (4327 mq), 229 (12350 mq) per un totale di 29371 mq;

VALORE A BASE D’ASTA LOTTO 1: € 30.000,00

❖ **LOTTO 2 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI LOCALE CANTINATO SITO IN VIA FABRIZIO MANCUSI civ. 30 GIFFONI VALLE PIANA, censito come fabbricato rurale in N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 47 P.la 258 sub. 1, con una superficie utile di 11,90 mq;

VALORE A BASE D’ASTA LOTTO 2: € 4.000,00

❖ **LOTTO 3 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI INTERA ABITAZIONE SU DUE LIVELLI SOPRAELEVATI: PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/GARAGE (di circa 69,00 mq) CON AREA PERTINENZIALE RECINTATA (di circa 400 mq) MUNITA DI CANCELLO DI ACCESSO; PIANO PRIMO (di circa 57,00 mq); PIANO SECONDO (di circa 57,00 mq), sita in Giffoni Valle Piana alla Via Francois Truffaut n. 23 (ex via Adua) e censita al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana al Fg. 44 p.la 393 sub. 1, 2, 4 e N.C.T. Fg. 44 p.la 686 sub. 1 (Fabbricato rurale demolito) e al N.C.T. Fg. 44 p.lle 392 e 394.

VALORE A BASE D’ASTA LOTTO 3: € 170.000,00

Tenuto conto del regime di comproprietà per quote indivise di 1/6 in testa a ciascuno dei comproprietari di cui 5 non eseguiti e uno solo debitore, regime di comproprietà già esplicitato al precedente quesito 5 e qui di seguito ripetuto per maggiore comodità:

Quota 1/6: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietario debitore);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non eseguita);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non eseguita);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non eseguita);

Quota 1/6: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietaria non eseguita);

Quota 1/6: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS (comproprietario debitore).

Il C.T.U. preso atto dell'effettivo stato d'uso e di occupazione dei cespiti che vede in particolare il Lotto 1 (Castagneto) coltivato dal debitore OMISSIS ed il Lotto 2 (Locale cantinato) gestito e concesso in uso dal debitore stesso (*cfr. a tal proposito anche il successivo quesito 7*) **ritiene perseguibile l'ipotesi di stralcio dei Lotti 1 e 2** da eventualmente assegnare in proprietà esclusiva al debitore eseguito, Lotti su cui proseguirebbe la procedura esecutiva, liberando il lotto 3 dal peso dell'esecuzione ed assegnandolo in proprietà indivisa ai 5 germani comproprietari non eseguiti in quote 1/5 ciascuno. Tutto ciò tramite opportuna ordinanza del G. E. secondo naturalmente la Sua piena e completa discrezione e su eventuale istanza delle parti.

Il C.T.U. non ritiene invece perseguibile nella fattispecie l'ipotesi di giudizio divisionale, in quanto non è possibile configurare 6 quote di beni con minimizzazione dei conguagli, ma è più opportuno che il Lotto 3 rimanga indiviso tra i 5 condividenti non eseguiti, anche in considerazione dello stato di possesso reale e del fatto che alcuni condividenti risiedono altrove a OMISSIS, e non hanno alcuni interessi a vedersi assegnata una quota di beni, in quanto non potrebbero esercitarne l'effettivo possesso. Si sottolinea che il giudizio divisionale richiederebbe inoltre realizzazione di opere e frazionamenti piuttosto onerosi e nessuna delle parti è disposta ad investire in tal senso. Pertanto l'ipotesi di stralcio appare nella fattispecie la più opportuna anche in considerazione dell'unico regime di comproprietà tra 6 germani in quote uguali il che renderebbe agevole tale alternativa.

Se poi, tenuto conto del fatto che i beni sono stati ricevuti per successione, e del regime patrimoniale di comunione dei beni con coniuge deceduta, non fosse perseguibile l'ipotesi di stralcio con Ordinanza del G. E., **non avendo riscontrato in sede di accessi la disponibilità di taluni comproprietari di acquisire la quota eseguita**, il sottoscritto C.T.U. non intravede altra ipotesi che **la vendita per intero dei cespiti costitutivi dei 3 lotti e la distribuzione dei dividendi**.

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 7 sui POSSESSO del BENE:→



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

Come riscontrato dal C.T.U. in date primo e secondo accesso (24/07/2015 e 06/08/2015):

- relativamente al lotto 3 l’appartamento per civile abitazione al secondo piano risulta effettivamente utilizzato dalla comproprietaria non esecutata OMISSIS e dal suo nucleo familiare, l’appartamento per civile abitazione al primo piano risulta effettivamente utilizzato dal comproprietario non esecutato OMISSIS, i locali garage e deposito di pian terreno risultano utilizzati sia da OMISSIS che da OMISSIS, mentre gli altri tre comproprietari non esecutati (OMISSIS) risiedono rispettivamente nell’ordine stabilmente a OMISSIS.
- relativamente al lotto 2 (locale cantinato) detto vano risulta effettivamente utilizzato senza titolo dal OMISSIS in virtù di patto puramente verbale con i comproprietario debitore OMISSIS.
- relativamente al lotto 1 (castagneto) detto lotto è effettivamente condotto dallo stesso debitore/comproprietario OMISSIS.

I tre lotti sono privi di contratti di locazione in essere e pertanto sono da considerarsi liberi ai fini della procedura esecutiva.

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 8 sui STIMA CANONE di LOCAZIONE:→

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.’*

Relativamente al Lotto 1 (Castagneto) esecutato, risultando all’attualità il castagneto afflitto, al pari dei castagneti circostanti della zona, da un parassita cinipide che inibisce lo sviluppo completo del frutto, **non è ipotizzabile al momento un plausibile canone di locazione**, in quanto va attuato dal futuro Acquirente opportuno trattamento biologico con insetto predatore del parassita che nell’arco di due tre anni possa ripristinare naturalmente lo sviluppo corretto della fruttificazione, trattamento che ha già sortito gli effetti sperati in altre zone agricole tenute a castagneto (Valle dell’Irno, etc.).

Della minusvalenza legata alla presenza del parassita è stato peraltro tenuto debito conto nella valutazione del lotto.

Relativamente al Lotto 2 (Locale Cantinato) esecutato, operando una stima del canone mensile per valori unitari su base OMI/Bollettino (cfr. All.9) si ottengono i seguenti risultati:

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO 2 (CANTINA):→

$$V_{\text{unitario medio di locazione}} = \frac{\frac{1,9 + 2,6}{2} + 2,7}{2} = 2,475 \text{ €/mq./mese.}$$

$$\text{Superficie locale cantinato} = 3,50 \times 3,40 = 11,90 \text{ mq}$$

$$\text{Canone mensile di locazione} = 2,475 \text{ €/mq./mese} \times 11,90 \text{ mq} = 29,45 \sim \mathbf{30,00 \text{ €/mese}}$$

Relativamente al Lotto 3 (Abitazione) esecutato, operando una stima del canone mensile per valori unitari su base OMI/Bollettino (cfr. All.9) e differenziando tra abitazioni e cantinati depositi, si ottengono i seguenti risultati:

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO 3 (ABITAZIONE):→

$$V_{\text{unitario medio di locazione pian terreno}} = \frac{\frac{1,9 + 2,6}{2} + 2,7}{2} = 2,475 \text{ €/mq./mese.}$$

$$\text{Superficie utile pian terreno (depositi/garage)} = 69,00 \text{ mq}$$



$$V \text{ unitario medio di locazione piani superiori} = \frac{\frac{2,1 + 3,0}{2} + 3,1}{2} = 2,825 \text{ €/mq./mese.}$$

$$\text{Superficie utile piano primo e secondo (abitazioni)} = 57,00 + 57,00 = 114,00 \text{ mq}$$

$$\text{Canone mensile di locazione intera abitazione} = 2,475 \text{ €/mq/mese} \times 69,00 \text{ mq} + 2,825$$

$$\text{€/mq/mese} \times 114,00 \text{ mq} = \sim \text{550,00 €/mese (in cifra tonda)}$$

volendo differenziare il fitto livello per livello quand'anche non accertati con precisione, si potrebbero ipotizzare i seguenti valori più plausibili:

$$\text{Canone mensile di locazione piano terreno} = \text{150,00 €/mese (in cifra tonda)}$$

$$\text{Canone mensile di locazione piano primo} = \text{200,00 €/mese (in cifra tonda)}$$

$$\text{Canone mensile di locazione piano secondo} = \text{200,00 €/mese (in cifra tonda)}$$

mansarda e locale sottoscala non costituiscono ulteriori incrementi del canone di locazione che rimane fissato in:

$$\text{Canone mensile di locazione intera abitazione} = \sim \text{550,00 €/mese (in cifra tonda)}$$

Si ribadisce comunque infine che, in ogni caso, all'attualità, **i cespiti pignorati risultano privi di contratti di locazione.**

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 9 su STATO CIVILE:→

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

Dall'Estratto di Stato civile, rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di con atto n. (Cfr. All.4: Estratto di Stato Civile del 12/06/2014), risulta che il Debitore OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS era coniugato dal OMISSIS in regime di OMISSIS con la OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e deceduta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 10 sui VINCOLI o ONERI del BENE:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Secondo le informazioni ricevute in date primo e secondo accesso (24/07/2015 e 06/08/2015), sui tre lotti **non risulta istituito condominio**, pertanto non risultano oneri condominiali pendenti.

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito II sui VINCOLI o ONERI del BENE:→

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 29/06/2015 presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che **non risultano presenti sui cespiti eseguiti altri pignoramenti, né altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 261/2014**, mentre risulta invece, la seguente **formalità pregiudizievole** riportata di seguito e consistente esclusivamente nel **pignoramento** su cui è incardinato il procedimento esecutivo:

- **Nota di trascrizione pignoramento immobiliare**, del 05/06/2014 a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro il Debitore OMISSIS per il diritto di comproprietà per quota 1/6 sugli immobili di cui ai 3 lotti in Giffoni Valle Piana (Lotto 3 (abitazione): N.C.E.U. Fg. 44 p.lla 393 sub. 1 – 2 - 4 e N.C.T. Fg. 44 p.lle 686 sub.1, 393, 394; Lotto 2 (cantina): N.C.T. Fg. 47 p.lla 258 sub. 1 e Lotto 1 (Castagneto): N.C.T. Fg. 36 p.lle 196, 197, 198, 199, 228, 229, per la somma di € 55433,80 oltre interessi

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sequestro conservativo	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 261/2014, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00

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

Costi delle relative cancellazioni: € 262,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Ulteriori NOTE C.T.U.:

- All'esito di un controllo incrociato, **non risultano incongruenze** tra dati catastali e Visure Ipotecarie, all'infuori delle note catastali già evidenziate al precedente quesito 4.

Per altri dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli *Allegati 6 del Volume Allegati.*

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 12 sui DOCUMENTI CATASTALI ed IPOTECARI:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Dagli accessi effettuati in data **23/06/2014** presso l’Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratti del foglio di mappa e Planimetrie catastale del Lotti):

- **All.5A)** Visura per Soggetto (debitore) avente i seguenti dati di ricerca: **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** C.F: **OMISSIS** relativa a Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di Salerno;
- **All.5B)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Fabbricati, Fg. 44 p.lla 393 sub. 1 (Lotto 3);
- **All.5B₁)** Planimetria catastale dell’immobile censito nel Comune di Giffoni Valle Piana, al N.C.E.U. - Fg. 44 p.lla 393 sub. 1 - (scala 1.200) (Lotto 3);
- **All.5C)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Fabbricati, Fg. 44 p.lla 393 sub. 2 (Lotto 3);
- **All.5C₁)** Planimetria catastale dell’immobile (lotto esecutato) censito nel Comune di Giffoni Valle Piana, al N.C.E.U. - Fg. 44 p.lla 393 sub. 2 - (scala 1.200) (Lotto 3);
- **All.5D)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Fabbricati, Fg. 44 p.lla 393 sub. 4 (Lotto 3);
- **All.5E)** Elenco immobili Fg. 44 p.lla 393 del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) (Lotto 3);
- **All.5F)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 44 p.lla 686 sub. 1 (Lotto 3);
- **All.5G)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 44 p.lla 392 (Lotto 3);
- **All.5H)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 44 p.lla 394 (Lotto 3);
- **All.5I)** Mappa Catastale Wegis del Fg. 44 del Comune di Giffoni Valle Piana richiesta per l’individuazione dei cespiti interessati da esecuzione immobiliare, ubicati all’interno delle p.lle 392, 393, 394, 686 (Lotto 3);
- **All.5L)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 47 p.lla 258 sub. 1 (Lotto 2);
- **All.5L₁)** Mappa Catastale Wegis del Fg. 47 del Comune di Giffoni Valle Piana richiesta per l’individuazione del cespite interessato da esecuzione immobiliare, ubicato all’interno della p.lla 258 (Lotto 2);
- **All.5M)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 36 p.lla 196 (Lotto 1);
- **All.5N)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 36 p.lla 197 (Lotto 1);
- **All.5O)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 36 p.lla 198 (Lotto 1);



- **All.5P)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 36 p.la 199 (Lotto 1);
- **All.5Q)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 36 p.la 228 (Lotto 1);
- **All.5R)** Visura Storica per immobile avente i seguenti dati: Comune di Giffoni Valle Piana, Catasto Terreni, Fg. 36 p.la 229 (Lotto 1);
- **All.5S)** Mappa Catastale Wegis del Fg. 36 del Comune di Giffoni Valle Piana richiesta per l'individuazione dei cespiti interessati da esecuzione immobiliare, ubicati all'interno delle p.lle 196, 197, 198, 199, 228, 229 (Lotto 1).

Dagli accessi effettuati in data **29/06/2015** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6-visure ipotecarie**:

- ❖ **All.6A):** **Elenco Formalità Iscrizioni** e Trascrizioni a favore e contro il soggetto Debitore OMISSIS aggiornato al 29/06/2015;
- ❖ **All.6B):** **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni** per immobile esecutato censito nel Comune di Giffoni Valle Piana al N.C.E.U. Fg. 44 p.la 393 sub. 4 aggiornato al 26/06/2015;
- ❖ **All.6C):** **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni** per immobile esecutato censito nel Comune di Giffoni Valle Piana al N.C.T. Fg. 36 p.la 198 aggiornato al 26/06/2015;
- ❖ **All.6D):** **Nota di trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare** del 12/05/2014 a favore del Creditore Procedente OMISSIS contro il debitore OMISSIS trascritto il 05/06/2014 R.G. 19227 R.P. 16162 sui lotti esecutati censiti al N.C.E.U. Fg. 44 p.la 393 sub. 1 - 2 - 4; al N. C. T. Fg. 44 p.la 686 sub. 1; Fg. 44 p.la 392; Fg. 44 p.la 394; Fg. 47 p.la 258 sub. 1; Fg. 36 p.lle 196 - 197 - 198 - 199 - 228 - 229; per la quota indivisa di 1/6 in piena proprietà e per la somma di € 55.433,80 oltre interessi.

All'esito comunque di un controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze** al di fuori di quelle già specificate nelle note catastali al precedente quesito 4.

Il CTU
geom. Matteo Milito

Segue Quesito 13 su REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA:→



Quesito 13: *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.”*

Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, come risulta dai **Certificati di Destinazione Urbanistica** del Comune di Giffoni Valle Piana riportati in All. 7, ai sensi del P.R.G. vigente, quand’anche efficace fino alla data del 03/07/2015:

- **Il Lotto 1 (Castagneto)** ricade per intero in zona **“E a Prevalente Destinazione Agricola”** i cui indici metrici urbanistici risultano contenuti in allegato 7A cui si rimanda per maggiore approfondimenti;
- **Il Lotto 2 (Locale Cantinato)** ricade per intero n zona **“A2 Esistente Ambientale”**, sottoposta a vincolo di inedificabilità, nonché a piano di recupero (cfr. All. 7B);
- **Il Lotto 3 (Abitazione)** ricade per intero n zona **“B4 Esistente di Completamento a bassa densità”**, i cui indici metrici urbanistici risultano contenuti in allegato 7C cui si rimanda per maggiore approfondimenti.

Con riferimento più stretto ai **Titoli Edilizi:**

- **Il Lotto 1 (Castagneto)** risulta privo di manufatti al suo interno;
- **Il Lotto 2 (Locale Cantinato)** rientra in fabbricato del centro storico edificato i data anteriore al 01/09/1967;
- **Il Lotto 3 (Abitazione)** nella sua configurazione attuale risulta frutto di abbattimento e ricostruzione eseguito in virtù dei seguenti titoli edilizi:
 - **Autorizzazione lavori di ricostruzione** ai sensi L. 219/81 –D.Lgs. 76/90 – L.32/92 e s.m.i. del 09/11/2001 prot. 16374 pratica edilizia n. 400; (cfr. all. 7D)
 - **Autorizzazione di variante in corso d’opera** ai sensi L. 219/81 –D.Lgs. 76/90 – L.32/92 e s.m.i. del 28/06/2002 prot. 5213cc autorizzazione n. 8/2002 completa di relazione grafici progettuali e certificato di collaudo; (cfr. All.7E).

Relativamente al Lotto 3, non risulta rilasciato certificato di Abitabilità/Agibilità quand’anche l’intervento sia stato oggetto di Certificato di Collaudo e dal raffronto dei grafici progettuali con lo stato attuale dei luoghi, risulti una sostanziale regolarità.

NOTE CONCLUSIVE:

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli Urbanistici ed Edilizi si rimanda direttamente agli allegati 7 del Volume Allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

geom. Matteo Milito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 14 su STIMA LOTTO:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della stima dei cespiti eseguiti, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale e volumetrica dei Lotti ed il loro stato manutentivo, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, basato sulla formulazione di opportuni valori unitari su base OMI/Bollettino relativamente ai Lotti 2 e 3 e sulla base dei Valori Fondiari nel caso del Lotto 1. I risultati del calcolo vengono di seguito descritti:

STIMA LOTTO 1 (CASTAGNETO):

A partire dai Valori Fondiari medi del Castagneto da frutto afferente alla Regione Agraria n. 2 (Valle dell’Irno e del Picentino), e tenendo conto di opportune detrazioni legate alla non facile accessibilità, e dal carattere acclive, nonché della presenza temporanea del parassita cinipide che impedisce il corretto sviluppo di frutti, si può considerare una decurtazione che dal Valore Fondiario medio di **1,36 €/mq** (cfr. All. 9C), conduca ad un più plausibile valore unitario di **1,00 €/mq**. Moltiplicando dunque per la consistenza complessiva del fondo (insieme delle sei particelle n. 196, 197, 198, 199, 228, 229 = **29371 mq**), si ottengono i seguenti risultati:

$$V_{\text{unitario medio}} = 1,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie totale del Lotto 1} = 12350 + 4327 + 5861 + 3264 + 318 + 3251 = 29371 \text{ mq}$$

$$V_{\text{valore di mercato Lotto 1}} = 1,00 \text{ €/mq} \times 29371 \text{ mq} = \sim 30.000,00 \text{ € (in cifra tonda)}$$



STIMA LOTTO 2 (CANTINATO p.lla 258 sub. 1):

A partire dalla media dei Valori Unitari su base OMI/Bollettino (475 €/mq) è stata praticata una aliquota di vetustà del 70% per tener conto del mediocre stato manutentivo, nonché della obbligatorietà del passaggio da rurale ad urbano e quindi il necessario accatastamento all'urbano (D.M. 26/07/2012). Moltiplicando dunque per la consistenza complessiva del locale cantina (11,90 mq), si ottengono i seguenti risultati (cfr. All.9A e 9B):

$$V_{\text{unitario medio cantinato}} = \frac{\frac{415 + 580}{2} + 450}{2} = 475 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie locale cantinato} = 3,50 \times 3,40 = 11,90 \text{ mq}$$

$$\text{Aliquota di vetustà locale cantinato} = 70\%$$

$$V_{\text{valore di mercato Lotto 2}} = 475 \text{ €/mq} \times 11,90 \text{ mq} \times 0,70 = \text{€ 3.956,75} \sim \text{€ 4.000,00} \text{ (in cifra tonda)}$$

STIMA LOTTO 3 (ABITAZIONE in Via Francois Truffaut civ. 23):

A partire dalla media dei Valori Unitari su base OMI/Bollettino differenziati per i piani primo e secondo destinati ad abitazione, il piano terra destinato a depositi e garage (omogeneizzato al 50% del valore dell'abitazione), e l'area pertinenziale pavimentata e recintata munita di doppio accesso pedonale e carrabile (omogeneizzata al 10% del valore dell'abitazione), moltiplicando dunque per le consistenze di abitazioni e pertinenze, si ottengono i seguenti risultati (cfr. All.9A e 9B):

$$V_{\text{unitario medio abitazioni piano superiori}} = \frac{\frac{760 + 1100}{2} + 950}{2} = 940 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario medio area pertinenziale}} = 100 \text{ €/mq (circa 10\%)}$$

$$V_{\text{unitario medio depositi/garage}} = \frac{\frac{415 + 580}{2} + 450}{2} = 475 \text{ €/mq (circa 50\%)}$$

$$\text{Superficie locale depositi/garage} = 69,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superfici abitazioni} = 57,00 + 57,00 = 114,00 \text{ mq}$$

Superfici area pertinenziale = 300 mq circa

Valore di mercato piano terra = 475 €/mq x 69,00 mq = € 32.765,00

Valore di mercato piano primo = 940 €/mq x 57,00 mq = € 53.580,00

Valore di mercato piano secondo = 940 €/mq x 57,00 mq = € 53.580,00

Valore di mercato area pertinenziale = 100 €/mq x 300 mq = € 30.000,00

VALORE DI MERCATO TOTALE LOTTO 3 = 169.935,00 ~ € 170.000,00

(in cifra tonda)

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

I dettagli quantitativi della stima della quota pignorata e dell'ipotesi stralcio sono riportati nel riepilogo finale al quesito 16 cui si rimanda.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 15 su SPESE PER TRASPORTO DI BENI MOBILI:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- Il **Lotto 1 (Castagneto)** risulta privo al suo interno di beni mobili e materiali di risulta;
- Il **Lotto 2 (cantinato)** risulta contenere al suo interno piccoli quantitativi di beni mobili, presumibilmente di proprietà del OMISSIS che lo utilizza in virtù di patto puramente verbale con il debitore OMISSIS. Pertanto le spese di sgombero si stimano in complessivo di € 300,00 che tuttavia il sottoscritto C.T.U. non ritiene decurtare dal valore del lotto, in quanto il OMISSIS materiale possessore delle chiavi di accesso provvederebbe in proprio allo sgombero;
- Il **Lotto 3 (Abitazione in Via Francois Truffaut civ. 23 ex via Adua)** comporta spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili presenti al suo interno stimate in complessivi € 3.500,00 circa.
Poiché però le suppellettili appartengono prevalentemente OMISSIS e OMISSIS, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dal valore del Lotto 3, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell’Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, il debitore e i comproprietari non eseguiti provvederebbero al trasloco a proprie spese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 17 su DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, redatta in formato digitale, è riportata nelle tre relazioni grafico fotografiche per ciascun Lotto, complete di didascalie illustrative e ugualmente oggetto di deposito telematico unitamente a tutte le foto.

Il **rilevamento fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U. in date accessi **24 luglio 2015 e 06 Agosto 2015** (Cfr. Verb.li CTU in All.ti 8).

Detti rilievi sono stati effettuati con *macchina fotografica Nikon modello Coolpix L120-14,1 megapixel.*

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Nikon)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60.**

L'**inquadramento dei cespiti** costituenti i 3 LOTTI, sono stati eseguiti sia **ESTERNAMENTE**:

- **accessibilità**
- **individuazione e caratteristiche dell'immobile;**
- **localizzazione del Lotto nell'ambito territoriale;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI e della loro distribuzione interna relativamente ai lotti 2 e 3.**

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Quesito 16 su Riepilogo e Descrizione Finale LOTTO:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro riepilogativo finale relativo alle ipotesi di vendita dell'intero e/o di stralcio dei lotti 1 e 2 dal compendio complessivo dei beni.**

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

IPOTESI DI VENDITA DELL'INTERO E DI DISTRIBUZIONE DEI DIVIDENDI

- ❖ **LOTTO 1 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI CASTAGNETO IN LOCALITA' **CASTAGNETO GRANDE – SETTEFRESE**, censito al N.C.T. Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 36 P.lle 196 (3251 mq), 197 (318 mq), 198 (3264 mq), 199 (5861 mq), 228 (4327 mq), 229 (12350 mq) per un totale di 29371 mq;

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 30.000,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA (1/6): € 5.000,00

- ❖ **LOTTO 2 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI LOCALE CANTINATO SITO IN VIA **FABRIZIO MANCUSI civ. 30 GIFFONI VALLE PIANA**, censito come fabbricato rurale in N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 47 P.la 258 sub. 1, con una superficie utile di 11,90 mq;

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 4.000,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA (1/6): € 666,66

- ❖ **LOTTO 3 (E.I.261/14):** QUOTA 1/6 DI INTERA ABITAZIONE SU DUE LIVELLI SOPRAELEVATI: PIANO TERRA DESTINATO A DEPOSITO/GARAGE (di circa 69,00 mq) CON AREA PERTINENZIALE RECINTATA (di circa 400 mq) MUNITA DI CANCELLO DI ACCESSO; PIANO PRIMO (di circa 57,00 mq); PIANO SECONDO (di circa 57,00 mq), sita in Giffoni

Valle Piana alla Via Francois Truffaut n. 23 (ex via Adua) e censita al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana al Fg. 44 p.lla 393 sub. 1, 2, 4 e N.C.T. Fg. 44 p.lla 686 sub. 1 (Fabbricato rurale demolito) e al N.C.T. Fg. 44 p.lle 392 e 394.

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 170.000,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA (1/6): € 28.333,33

IPOTESI DI STRALCIO DEI LOTTI 1 E 2:

Lotto 1 (CASTAGNETO): VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 30.000,00

Lotto 2 (CANTINATO): VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 4.000,00

Lotto 3 (ABITAZIONE): VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 170.000,00

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO DI BENI IN COMPROPRIETA' = € 204.000,00

QUOTA 1/6 DELL'INTERO COMPENDIO = $204.000/6 =$ € 34.000,00

Si osservi come la quota di 1/6 dell'intero compendio (34.000) coincida la somma dei valori degli interi beni di cui ai lotti 1 e 2 (30.000+4.000), peraltro gestiti dal debitore OMISSIS, e quindi potenzialmente in grado di poter essere addebitati in esclusiva proprietà al debitore stesso con eventuale ordinanza/stralcio del G. E., valutati chiaramente anche tutti gli altri fattori e aspetti giuridici (beni ricevuti per successione e coniuge del debitore deceduta all'attualità e originariamente in comunione dei beni), secondo la piena facoltà e discrezione del G. E. stesso. Con osservanza.

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Congedo C.T.U. :→



CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. **39** pagine intestazione compresa, e n. **10** gruppi di allegati oltre istanza di liquidazione e relazioni grafico fotografiche) 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.

Da ultimo porgo le più sentite scuse al Giudice e alle Parti per il leggero ritardo nei tempi di consegna della presente relazione, ritardo peraltro connesso, oltre che a motivi familiari, alle non poche difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico, relativamente all'accesso al Lotto 1 (Castagneto), particolarmente impervio, e al reperimento dei titoli edilizi e urbanistici presso il Comune di Giffoni Valle Piana.

In ogni modo nell'**udienza del 29/09/2015** già fissata dal G.E. (ed a cui presenzierà anche il sottoscritto C.T.U.), potrà valutarsi un eventuale breve rinvio della Procedura per una più attenta disamina del presente elaborato peritale.

Con osservanza
Salerno, 12_agosto_2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

geom. Matteo Milito

Segue Elenco Allegati →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI (n° 10 Elenco Gruppi di Allegati):
(fascicolati in questo volume separato dalla relazione di stima):

- **Allegati 1.-** Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da *All. 1A ad All. 1C*);
- **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 261/2014 (da *All. 2A₁ ad All. 2G₂*);
- **Allegati 3.-** Titoli di Proprietà (da *All. 3A a All. 3B*);
- **Allegato 4.-** Estratto di Stato civile (*All. 4A*);
- **Allegati 5.-** Dati Catastali Bene Esecutato (da *All. 5A ad All. 5S*);
- **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti al cespite executato in E.I. 261/2014 (da *All. 6A ad All. 6D*);
- **Allegati 7.-** Titoli Edilizi Lotti Esecutati (da *All. 7A ad All. 7H*);
- **Allegato 8.-** Verbali Sopralluoghi C.T.U. del 24/07/2015 e del 06/08/2015 (da *All. 8A ad All. 8B*);
- **Allegati 9.-** Valori OMI, Valori Bollettino Quotazioni Immobiliari, Valori fondiari Regione Campania anno 2015 (DATI ESTIMATIVI da *All. 9A ad All. 9C*);
- **Allegati 10.-** Inquadramento territoriale e Rilievi Metrici Lotti Esecutati (da *All. 10A ad All. 10C*).

Con osservanza

Salerno, lì 12 Agosto 2015

II CTU
geom. Matteo Milito

