



Ministero della Giustizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 142/2020

G.E. Dott.ssa SARA SERRETIELLO

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Creditore:

contro

Debitori:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

L'Esperto

Ing. Ivan Duilio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

PROLOGO

In adempimento all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, conferitogli dall'Ecc. ^{ma} Dott.ssa Marina Mainenti per la
Procedura Esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 142/2020 del Tribunale di Salerno – III^a Sezione Civile tra:

- [REDACTED]

Contro

- [REDACTED]

il sottoscritto ing. Ivan Duilio, con domicilio professionale in Salerno (SA) alla via Apicella Serafina n°5, iscritto
all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6545, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in
merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

PROLOGO	2
Premesse e svolgimento dell'incarico	4
RISPOSTE AI QUESTITI	9
Quesito 1)	9
Quesito 2)	9
Quesito 3)	9
Quesito 4)	10
Quesito 5)	17
Quesito 6)	18
Quesito 7)	19
Quesito 8)	20
Quesito 9)	21
Quesito 10)	22
Quesito 11)	23
Quesito 12)	25
Quesito 13)	26
Quesito 14)	27
Quesito 15)	31
Quesito 16)	32
Quesito 17)	38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Premesse e svolgimento dell'incarico

Per effetto della nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto ingegnere, nell'udienza del 30/12/2020, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

- Quesito 1.** *Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- Quesito 2.** *Dica 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;*
- Quesito 3.** *Dica se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
- Quesito 4.** *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultimi 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- Quesito 6.** *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- Quesito 7.** *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la*



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

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

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

Quesito 12. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore*



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Quesito 13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e 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 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 dell'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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

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

Quesito 16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via, confini, estensione, identificativi catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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.

In data 13 maggio 2021, il sottoscritto ing. Ivan Duilio, iniziava le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di esecuzione. In tale circostanza, rilevata l'assenza del debitore esecutato, effettuava ulteriori sopralluoghi per la definizione della consistenza immobiliare del debitore esecutato.

La varietà dei beni pignorati, la difficoltà nella loro individuazione, trattandosi per lo più di immobili edificati in epoca remota, e l'assenza del debitore esecutato, ha obbligato lo scrivente a effettuare nr.4 proroghe per l'individuazione di dei cespiti.

Dette attività venivano validate da apposito verbale (Cfr. All.3 - Verbali operazioni peritali), a firma del sottoscritto e del proprio collaboratore, e in una occasione da un delegato.

In data 24/10/2022, rilevata la difficoltà oggettiva nel identificare un cespite sito in area acclive, invaso dalla vegetazione, sicuramente allo stato di rudere e senza planimetria catastale, richiedeva e otteneva dall'Illustrissimo



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Giudicante dott.ssa Sara Serrettiello l'autorizzazione ad escludere il bene identificato nell'atto di pignoramento quale:

"3. (...) fabbricato distinto al NCEU del comune di TRAMONTI NCEU foglio 20, particella 593, cat. A/6, consistenza 2,5 vani, cl. 2, via Santa Croce, piano T".

Per l'evasione del mandato ricevuto lo scrivente nello svolgimento dell'incarico affidatogli, al fine di rispondere in maniera adeguata ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., interrogava:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Maiori;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Tramonti;
- l'Ufficio Demografico del Comune di Budrio (BO);
- gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio;

ed otteneva la seguente documentazione:

- Aggiornate visure catastali e ipotecarie riguardanti il debitore esecutato e i cespiti, nonché la planimetria e l'estratto di mappa;
- Copia dell'ultimo atto di compravendita del cespite.

Ha provveduto inoltre, come stabilito dall'Ill.mo G.E. a trasmettere copia al debitore esecutato della presente relazione.





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

RISPOSTE AI QUESITI



Quesito 1)

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

Quesito 2)

Dica 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.

Quesito 3)

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

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento ai beni pignorati, si costituisce di:

- *Trascrizione verbale di pignoramento notificato in data 06.07.20, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.07.20, ai numeri 29816/23195;*
- *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge 302/1998 a firma della dr.ssa Anna Calvelli, notaio in rende del 29/09/2020.*

La suddetta documentazione è trasmessa nel fascicolo del creditore procedente.

Tale documentazione è da considerarsi, in materia di istanza di vendita, completa ed idonea secondo quanto previsto dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ.





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

Quesito 4)

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

Dati riportati nell'atto di pignoramento:

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che l'immobile oggetto di stima è identificato come:

" (...) Terreno distinto al NCT del Comune di Maiori

- NCT foglio 2 - particella 63 - qualità Frutteto - classe 2 - centiare 4 - R.D. Euro 0,04 L 70 - R.A Euro 0,05 L 104;

- NCT foglio 2 - particella 64 - qualità Bosco Ceduo - classe 2 - centiare 11 - R.D. Euro 0,01 L 13 - R.A Euro 0,05 L 4;

- NCT foglio 2 - particella 65 - qualità Agrumeto - classe 4 - are totali 2 - centiare 07 - R.D. Euro 6,95 L 13,455 - R.A Euro 8,12 L 15,732;

- NCT foglio 2 - particella 66 - qualità Agrumeto - classe 4 - centiare 35 - R.D. Euro 1,17 L 2,275 - R.A Euro 1,37 L 2,660;

- NCT foglio 2, particella 147, qualità Fabbricato Rurale, centiare 11;

(...) Terreno distinto al NCT del comune di Tramonti: - NCT foglio 20, particella 600, qualità Agrumeto, classe 2, centiare 16 - R.D. Euro 0,58 - R.A Euro 0,55;

Terreno distinto al NCEU del comune di Tramonti: - NCEU foglio 20, particella 593, cat. A/6, consistenza 2,5 vani, cl. 2, via Santa Croce, piano T -x- **ESCLUSO DALLA PRESENTE RELAZIONE in virtù di autorizzazione**

dell'Ill.mo Giudice Serritiello Sara in data 16.11.2022-x-;

- NCEU foglio 20, particella 601, cat. A/6, consistenza 2,5 vani, cl. 2, via Cappella, piano T;

- NCEU foglio 18, particella 691, sub. 9, cat. C/6, consistenza 37 mq; cl. 2, via Ferriera, piano T;

Identificazione catastale dell'immobile e descrizione dei beni:

Dall'analisi dei documenti reperita presso i competenti uffici del catasto risulta (CFR. ALL.7 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE):



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene 1

Comune:		Maiori					Cod.	E839
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca.	Dominicale	Agrario
2	63	Frutteto	2	-	-	04	0,04 €	0,05 €
2	64	Bosco Ceduo	2	-	-	11	0,01 €	0,00 €
2	65	Agrumeto	4	-	02	07	6,95 €	8,12 €
2	66	Agrumeto	4	-	-	35	1,17 €	1,37 €

Il bene nr. 1 è costituito da nr.4 terreni siti nel comune di Maiori ubicati in prossimità della strada comunale.

Il terreno di maggior consistenza, part. 65, è un terrazzamento di circa 200 mq mentre gli ulteriori altri 3 piccoli lotti di terreno di piccola superficie.

Alla particella nr 65 si accede mediante cancello posto su strada comunale, la particella risulta interamente inglobata nel terrazzamento. Confina ad ovest e a sud con la strada comunale e a nord e ad est con appezzamento di terreno di proprietà terza.

Alla data delle operazioni peritali la particella 65 risultava coltivata ad agrumeto, le particelle nnr. 63, 64 e 66, risultavano circoscritte nella strada comunale e versano in stato di abbandono.



Ortofoto catastale



Ortofoto



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

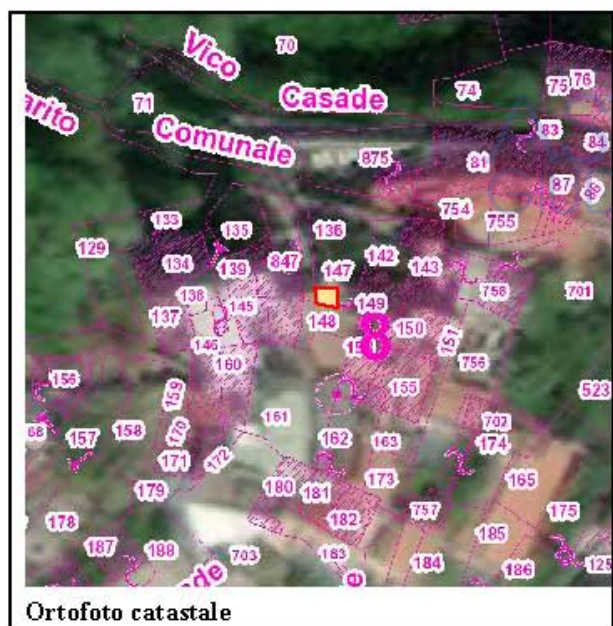
Bene 2

Comune:		Maiori					Cod.	E839
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca.	Dominicale	Agrario
2	147	Fabbricato Rurale	-	-	-	11	-	-

Il bene nr. 2 è costituito da un fabbricato rurale siti nel comune di Maiori.

Trattasi di resti di un piccolo fabbricato rurale con restrostante giardino per una superficie pari a circa metri quadrati 18.

Alla data delle operazioni peritali il bene si presentava con un unico terrazzamento contenuto in quelli che dovevano essere l'originario fabbricato.



Ortofoto catastale



Ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene 3

Comune:		Tramonti					Cod.	L323
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca.	Dominicale	Agrario
20	600	Agrumeto	2	-	-	16	0,58 €	0,55 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene nr. 3 è costituito da un terreno sito nel comune di Tramonti sito in via Santa Croce.

Trattasi di terreno di forma quadrata attualmente destinato ad agrumeto.

L'appezzamento confina a sud con la strada santa croce, ad est con altra particella eseguita contraddistinta come "Bene 4" a nord e sud con terreno di proprietà terza.

Alla data delle operazioni peritali il bene si presentava ben conservato.



Ortofoto catastale



Ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene 4

Comune:		Tramonti				Cod.	L323
Indirizzo	Via Cappella					Piano	T
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	601		A/6	2	2,5 vani	-	129,11 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene nr. 4 è costituito da un'abitazione sita nel comune di Tramonti in via Santa Croce 1/B.

Trattasi di rudere composto da tre vani per complessivi 47 mq.

Alla data delle operazioni peritali il bene versava in stato di abbandono, e risulta assente di infissi, impianti e rifiniture.



Ortofoto catastale



Ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene 5

Comune:	Tramonti					Cod.	L323	
Indirizzo	Via Ferriera					Piano	T	
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	
18	691	9	C/6	2	37 mq	47 mq	57,33 €	

Il bene nr.5 è costituito da un terreno sito nel comune di Tramonti sito in via Ferriera, trattasi di un deposito facente parte di un immobile di più grande consistenza denominato "Cartiera S.Elia".

Trattasi di un deposito costituito da un unico vano per complessivi 37 mq.

L'immobile è contraddistinto dal Civico nr. 18 e allo stesso si accede mediante 3 gradini tramite una porta in legno, ulteriore luce viene data da una finestra sprovvista di infissi su cui è installata una grata. Lo stato dell'immobile è scadente e risulta sprovvisto di infissi ed impianti.

Alla data delle operazioni peritali l'immobile si presentava quasi totalmente sgombro con la presenza di piccole quantità di materiale da risulta di tipo edile.



Ortofoto catastale



Ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Ulteriori procedure gravanti sul cespite:

Gli accertamenti condotti presso gli Uffici Competenti dell'Agenzia del Territorio (cfr. All. 8 - Documentazione Agenzia del Territorio) hanno evidenziato, per tutti i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva, la presenza delle formalità di seguito elencate:

IMMOBILE:

1. ISCRIZIONE del 12/11/2014 - Registro Particolare 3646 Registro Generale 37098 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1570/2014 del 08/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 44506 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4999 del 30/08/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 28/09/2020 - Registro Particolare 23195 Registro Generale 29816 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO Repertorio 3630 del 21/07/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Proprietà:

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo risultano per tutti i seguenti proprietari:

✓



Provenienza dei beni pignorati:

Il debitore esecutato acquisisce la piena proprietà del **Bene 1**, **Bene 2** e **Bene 5**, in virtù di:

1. TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 29203 Registro Generale 41777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 11553 del 13/03/1990 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE.
2. TRASCRIZIONE del 07/05/2013 - Registro Particolare 13380 Registro Generale 16205 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1230 del 10/04/2013 ATTO GIUDIZIARIO - ESTRAZIONE A SORTE DI QUOTE EREDITARIE

Il debitore esecutato acquisisce la piena proprietà del **Bene 3**, e **Bene 4**, in virtù di:

1. TRASCRIZIONE del 13/07/2006 - Registro Particolare 23400 Registro Generale 38892 Pubblico ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 13890/1848 del 04/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Ulteriori atti mortis causa non trascritti:

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

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;

Verifica sulla comproprietà dei beni pignorati

In riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, emerge che il debitore esecutato è l'unico proprietario dei beni coinvolti nella procedura esecutiva. Pertanto non è necessario effettuare alcuna divisione del cespite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Quesito 7)

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati alla 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 gravati da del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano 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 del bene:

Alla data delle operazioni peritali, avvenute nell'anno 2021 nei giorni 13 maggio, 1 luglio, 21 ottobre e 17 novembre risultava che la conduzione del bene era da attribuirsi al debitore esecutato inquanto:

- Per il **Bene 1**, di cui si è accertato il buono stato conservativo, trattasi di terreno coltivato;
- Per il **Bene 2**, di cui si è accertato lo stato di rudere;
- Per il **Bene 3**, di cui si è accertato il buono stato conservativo;
- Per il **Bene 4** di cui si è accertato lo stato di rudere si è accertato che gli stessi risultano ruderi invasi da vegetazione;
- Per il **Bene 5** si è accertato che lo stesso risultava gestito dalla famiglia del debitore esecutato che ne custodisce le chiavi per l'accesso;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

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.;

Valutazione del più probabile canone di locazione:

Lo scrivente, come chiarito in risposta al quesito 4, ha provveduto a raggruppare i beni in funzione di una maggior facilità di vendita. Si è chiarito che tutti i fabbricati, ad esclusione del bene 6, versano in stato di totale abbandono, cioè in assenza di infissi e impianti, e che i terreni sono in buono stato conservativo.

Alla luce di quanto sopra emerso, nell'impossibilità di poter attribuire sulla base di riscontri oggettivi un equo canone per tutti gli immobili si ritiene di quantificare un canone di locazione solo per i seguenti immobili:

- Per il **Bene 1**, un canone di locazione di €/anno pari a 1.200 (leggasi euro/anno milleduecento/00);
- Per il **Bene 2**, assimilando il cespite allo stato attuale come un terreno, un canone di locazione pari a €/anno 100 (leggasi euro/anno cento/00);
- Per il **Bene 3** un canone di locazione pari a €/anno 200 (leggasi euro/anno duecento/00);
- Per il **Bene 4**, assimilando il cespite allo stato attuale come un deposito attrezzi, un canone di locazione pari a €/anno 50 (leggasi euro/anno duecento/00);
- Per il **Bene 5** un canone di locazione pari a €/mese 50 (leggasi euro/mese cinquanta/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

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:

Dalla disamina del certificato cumulativo del Comune di Budrio (*cf. All. 6 - Doc. Comune*), si rileva che il debitore esecutato risulta divorziato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Quesito 10)

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

Dalle indagini condotte risulta che il bene è allo stato attuale, per sua natura, non gestito da nessun amministratore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

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 (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 effettuate presso i competenti Uffici relativamente all'immobile oggetto del presente elaborato estimativo, si ribadisce quanto segue:

Formalità gravanti sul cespite:

Per il cespite oggetto del presente elaborato estimativo risultano iscritte le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 12/11/2014 - Registro Particolare 3646 Registro Generale 37098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1570/2014 del 08/02/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 29/12/2015 - Registro Particolare 5798 Registro Generale 44506 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4999 del 30/08/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 28/09/2020 - Registro Particolare 23195 Registro Generale 29816 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO Repertorio 3630 del 21/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla luce di quanto sopra riportato risultano sull'immobile n. 1 verbali di pignoramento;

Creditori iscritti:

I creditori iscritti risultano essere:

1. BANCA POPOLARE DI BERGAMO, Codice fiscale 03034840169, per le due ipoteche giudiziali
2. MAIOR SPV Codice fiscale 04951650268, per il verbale di pignoramento immobiliare

Costi per la cancellazione delle formalità:

I costi relativi alle formalità di cui il cespite risulta iscritto sono sinteticamente riportati nella seguente tabella:



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Costi di Cancellazione	Verbale di pignoramento	Ipoteca Volontaria del 12/11/2014	Ipoteca Volontaria 30/08/2014
Tassa ipotecaria	€ 35,00	€ 35,00	€ 35,00
Imposta di bollo	€ 59,00	€ 59,00	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	€ 825,00	€ 200,00
Tot.	€ 294,00	€ 919,00	€ 294,00

Da cui risulta un costo complessivo di €1.507,00 (*leggasi millecinquecentosette/00*).

A tali costi vanno sommati gli oneri tecnici stimati in misura di complessivi € 300 (*leggasi trecento/00*) per ogni immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

Quesito 12)

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

Lo scrivente al fine di evadere il quesito posto ha prodotto i seguenti allegati:

- All.7 Documentazione catastale contenente: Estratto di mappa, planimetria catastale, visure per immobile e per soggetto;
- All.8 Documentazione agenzia del Territorio, contenente: Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1990 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla documentazione ipocatastale già presente nel fascicolo.

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Quesito 13)

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

Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati

Dagli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Tramonti e quello di Maiori (SA) in merito alla verifica sulla regolarità edilizia ed urbanistica, si riferisce che il Comune dopo formale richiesta riferivano che beni risultano di epoca antecedente all'anno 1947.

Per i terreni ha provveduto a richiedere i necessari certificati di destinazione urbanistica.

Esistenza dichiarazione di agibilità

All'esito delle ricerche effettuate presso gli uffici Tecnici non è stata riscontrata la presenza di dichiarazione di agibilità.





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Quesito 14)

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

Valutazione del prezzo base di vendita

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato di **Bene 1** e **Bene 3**, lo scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (tecnocasa, Immobiliare, ecc) nonché a reperire i valori forniti dalla "Regione Campania Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Unità Operativa Dirigenziale 02 Ufficio Centrale Supporto alle Imprese del Settore Agroalimentare - VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA" nel Decreto Dirigenziale nr. 139 del 07/03/2022.

Riferendosi ad i Valori Fondiari Medi si rileva un valore per metro quadrato come di seguito illustrato:

Zona n°3 - Costiera Amalfitana - Comprende i Comuni di Amalfi, Atrani, Cetara, Conca dei Marini, Furore, Maiori, Minori, Positano, Praiano, Ravello, Scala, Tramonti e Vietri sul Mare.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha
Uliveto	19.800,00 €
Vigneto	35.000,00 €
Agrumeto	94.000,00 €
Bosco ceduo m.	4.000,00 €
Bosco ceduo ca.	4.800,00 €
Castagneto da frutto	8.300,00 €
Pascolo	2.300,00 €

Tali valori non possono essere evidentemente utilizzati per la determinazione del più probabile valore di mercato in quanto le ridotte superfici le superfici risultano non restituirebbe un valore aderente alla realtà.



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Si precisa inoltre che il mercato immobiliare nell'area della Costiera Amalfitana si è da sempre contraddistinto per i suoi prezzi unitari notoriamente elevati dovuti in larga parte ad una ridotta quantità di immobili compravenduti.

A seguito dell'indagine effettuata è stato possibile individuare i seguenti terreni comparabili.

- A) Terreno agricolo in Ravello € 18.000,00 per una superficie di mq 305 e un p.u. €/mq 59,01 (orto)
- B) Terreno agricolo in Ravello € 90.000,00 per una superficie di mq 1.000 e un p.u. di €/mq 90,00 (limoneto)
- C) Terreno agricolo in Ravello € 50.000,00 per una superficie di mq 1.500 e un p.u. di €/mq 33,33 (uliveto)

Considerando che nelle compravendite immobiliari non è insolita una riduzione del 15% tra il prezzo di pubblicità e quello di realizzo a seguito di compravendita si ritiene di poter considerare quale più probabile valore di mercato un importo di €/mq 76,5.

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato di **Bene 2**, e **Bene 4**, lo scrivente ha accertato che i cespiti pignorati per le loro caratteristiche (assenza di impianti, infissi e finiture) sono da considerarsi ruderi che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione, fin anche l'eventuale ipotesi di abbattimento e ricostruzione. Dovendoli considerare al più come volumi edificabili lo scrivente considera quale più probabile valore di mercato un costo unitario a metro quadrato di € 500,00.

Per la determinazione del **Bene 6** si è scelto quale criterio di stima il sintetico-comparativo, considerando i prezzi unitari forniti dalle principali riviste di settore e siti specializzati.

Le quotazioni relative ai dati O.M.I. e alla rivista Quotazioni metroquadro non identificano per l'immobile in questione una categoria immobiliare adeguata.

Le quotazioni estratte dal sito "Borsino immobiliare" riferiscono per il bene in questione un valore medio unitario di 320,00 € per metroquadrato

Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 229	Euro 320	Euro 411

Quotazioni Borsino immobiliare

Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Per quanto fin qui riportato in risposta al presente quesito lo scrivente ha determinato come di seguito il valore dei beni:

Bene 1

Comune:		Maiori			
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie ha	Valore
2	63	Frutteto	2	0,0004	306,00 €
2	64	Bosco Ceduo	2	0,0011	8.415,00 €
2	65	Agrumeto	4	0,0207	15.835,50 €
2	66	Agrumeto	4	0,0035	2.677,50 €
TOTALE					72.234,00 €

--

Bene 2

Comune:		Maiori			
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup.	Valore
2	147	-	Fabb. Rurale	18 mq	9.000 €
TOTALE					9.000,00 €

--

Bene 3

Comune:		Tramonti			
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie ha	Valore
20	600	Agrumeto	2	0,0016	1.224,00 €
TOTALE					1.244,00 €

--



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene 4

Comune:		Tramonti				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Sup.	Valore
20	601	-	A/6	2	47 mq	23.500,00 €
					TOTALE	23.500,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene 5

Alla luce di quanto sopra espresso il più probabile valore di mercato del bene in questione, ottenuto come media delle quotazioni medie e moltiplicato per la superficie del bene è pari a:

Comune:		Tramonti			
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Sup.	Rendita
18	691	9	C/6	37 mq	15.040,00 €
				TOTALE	15.040,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formazione del lotto

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti così come riportati nella relazione di stima immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

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.

In merito alle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti negli immobili pignorati, si chiarisce quanto segue:

In occasione degli accessi effettuati si è potuto rilevare che gli immobili, ad esclusione del **Bene 5**, sono terreni o ruderi per i quali il costo unitario stimato tiene conto anche dei materiali di risulta in essi presenti. (cfr. All.4 - Report Fotografico). Per il Bene 5 il materiale presente non incide significativamente sul valore del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

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) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via, confini, estensione, identificativi catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO III ^a Sez. Civile Procedura Esecutiva R.G. 142/2020	
Descrizione ed ubicazione immobile	Bene 1 - Appezamenti di terreno per superficie complessiva di circa 250 mq. sito nel comune di Maioni (SA). Trattasi di porzioni di terreno. Quella di maggior consistenza è un terrazzamento di circa 200 metri quadrati coltivato ad agrumi.
Descrizione catastale	Foglio 2 Part. 63 - Q.tà Frutteto sup. 4 ca RD 0,04 € R.A. 0,05 € Part. 64 - Q.tà Bosco Ceduo sup. 11 ca RD 0,01 € R.A. 0,01 € Part. 65 - Q.tà Agrumeto sup. 207 ca RD 6,95 € R.A. 8,12 € Part. 66 - Q.tà Agrumeto sup. 35 ca RD 1,17 € R.A. 1,37 €
Provenienza del bene	Atto giudiziario - Estrazione a sorte di quote ereditarie TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1230 del 10/04/2013
Attuale Proprietà	██████████ - Piena Proprietà - quota 1/1
Stato di possesso	In assenza del debitore esecutato non è stato possibile accertare la conduzione del bene trattandosi di terrazzamenti
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	IPOTECA GIUDIZIALE del 08/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE del 30/08/2014 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2020
Creditori iscritti	BANCA POPOLARE DI BERGAMO, Codice fiscale 03034840169, per le due ipoteche giudiziali MAIOR SPV Codice fiscale 04951650268, per il verbale di pignoramento immobili
Spese di cancellazione	€1.507,00
Regolarità edilizia ed Urbanistica	L'immobile ricadente in ZONA 1/b - E2 - AGRICOLA A TUTELA (P.U.T. - Z.t. 1/b)
Valore di Mercato	72.234,00 €





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO III ^a Sez. Civile Procedura Esecutiva R.G. 142/2020	
Descrizione ed ubicazione immobile	Bene 2 - Fabbricato Rurale per superficie complessiva di circa 18 mq. sito nel comune di Maiori (SA). Trattasi di resti di un piccolo fabbricato rurale con restrostante giardino per una superficie pari a circa metri quadrati 18.
Descrizione catastale	Foglio 2 Part. 147 - Fabbr. Rurale sup. 11 ca
Provenienza del bene	Atto giudiziario - Estrazione a sorte di quote ereditarie TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1230 del 10/04/2013
Attuale Proprietà	██████████ - Piena Proprietà - quota 1/1
Stato di possesso	In assenza del debitore esecutato non è stato possibile accertare la conduzione del bene trattandosi di rudere con giardino
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	IPOTECA GIUDIZIALE del 08/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE del 30/08/2014 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2020
Creditori iscritti	BANCA POPOLARE DI BERGAMO, Codice fiscale 03034840169, per le due ipoteche giudiziali MAIOR SPV Codice fiscale 04951650268, per il verbale di pignoramento immobili
Spese di cancellazione	€1.507,00
Regolarità edilizia ed Urbanistica	L'immobile ricadente in ZONA 1/b - A3 - RISPETTO AMBIENTALE. (P.U.T. - Z.t.1/b)
Valore di Mercato	9.000,00 €





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO III ^a Sez. Civile Procedura Esecutiva R.G. 142/2020	
Descrizione ed ubicazione immobile	Bene 3 - Appezamento di terreno per superfide complessiva di circa 18 mq. sito nel comune di Tramonti (SA). <small>Trattasi di terreno di forma quadrata attualmente destinato ad agrumeto.</small>
Descrizione catastale	Fg. 20 Part. 600 - Q.tà Agrumento - sup. 16 ca - R.D 0,58 € R.A. 0,55 €
Provenienza del bene	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 04/07/2006 per notar FAZZARI STEFANO Repertorio 13890/1848
Attuale Proprietà	XXXXXXXXXX - Piena Proprietà - quota 1/1
Stato di possesso	In assenza del debitore esecutato non è stato possibile accertare la conduzione del bene trattandosi di rudere con giardino
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	IPOTECA GIUDIZIALE del 08/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE del 30/08/2014 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2020
Creditori iscritti	BANCA POPOLARE DI BERGAMO, Codice fiscale 03034840169, per le due ipoteche giudiziali MAIOR SPV Codice fiscale 04951650268, per il verbale di pignoramento immobili
Spese di cancellazione	€1.507,00
Regolarità edilizia ed Urbanistica	L'immobile ricadente in ZONA A - INTERESSE STORICO AMBIENTALE
Valore di Mercato	1.244,00 €





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO III ^a Sez. Civile Procedura Esecutiva R.G. 142/2020	
Descrizione ed ubicazione immobile	Bene 4 - Fabbricato Rurale per superficie complessiva di circa 18 mq. , sito nel comune di Tramonti (SA). Trattasi di resti di un rudere composto da due vani e ingresso per superficie pari a circa metri quadrati 47.
Descrizione catastale	Fg. 20 Part. 601 - Cat. A/6 - sup. 2,5 Vani - Rendita 129,11 €
Provenienza del bene	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 04/07/2006 per notar FAZZARI STEFANO Repertorio 13890/1848
Attuale Proprietà	██████████ - Piena Proprietà - quota 1/1
Stato di possesso	In assenza del debitore esecutato non è stato possibile accertare la conduzione del bene trattandosi di rudere con giardino
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	IPOTECA GIUDIZIALE del 08/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE del 30/08/2014 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2020
Creditori iscritti	BANCA POPOLARE DI BERGAMO, Codice fiscale 03034840169, per le due ipoteche giudiziali MAIOR SPV Codice fiscale 04951650268, per il verbale di pignoramento immobili
Spese di cancellazione	€1.507,00
Regolarità edilizia ed Urbanistica	L'immobile ricadente in ZONA A - INTERESSE STORICO AMBIENTALE
Valore di Mercato	23.500,00 €





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO III ^a Sez. Civile Procedura Esecutiva R.G. 142/2020	
Descrizione ed ubicazione immobile	Bene 5 - Deposito per superficie complessiva di circa 37 mq , sito nel comune di Tramonti (SA), via Ferriera. Trattasi di un locale terraneo facente parte di un immobile di maggior consistenza denominato Cartesa Sant'Elia di superficie pari a metri quadrati 37.
Descrizione catastale	Foglio 18 Part. 691 sub. 6 - C/6 - sup. 37 - Rendita 7,33 €
Provenienza del bene	Atto giudiziario - Estrazione a sorte di quote ereditarie TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1230 del 10/04/2013
Attuale Proprietà	██████████ - Piena Proprietà - quota 1/1
Stato di possesso	In assenza del debitore esecutato non è stato possibile accertare la conduzione del bene trattandosi di rudere con giardino
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	IPOTECA GIUDIZIALE del 08/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE del 30/08/2014 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2020
Creditori iscritti	BANCA POPOLARE DI BERGAMO, Codice fiscale 03034840169, per le due ipoteche giudiziali MAIOR SPV Codice fiscale 04951650268, per il verbale di pignoramento immobili
Spese di cancellazione	€1.507,00
Regolarità edilizia ed Urbanistica	L'immobile antecedente al 1967
Valore di Mercato	15.040,00 €





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ IVAN.DUILIO@GMAIL.COM
✉ IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
☎ +39 3200351204
📍 Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno

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.

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto del pignoramento è trasmesso in allegato alla presente relazione (cfr. All. 4 - Report Fotografico).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IVAN DUILIO

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
☎ **+39 3200351204**
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel consegnare la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e nella speranza di essere stato di valido ausilio alla Giustizia resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 21/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

Dott. Ing. Ivan Duilio


ORDINE DEGLI INGEGNERI - SALERNO
Ing. IVAN
DUILIO
SECT. CIVILE ED AMBIENTALE
N. 6545

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it