



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa De Lucia Rosaria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“RISPOSTE AI 19 QUESITI”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 190/2019

Udienza fissata per il 07/04/2020 (Rinviata al 08/10/2020 causa COVID-19)

• **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

OMISSISS

• **CONTROPARTE (Debitore):**

OMISSISS

Battipaglia, 25/05/2020

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti pag. 3

Individuazione Lotti pag. 7

Risposte ai Quesiti pag. 8

Quesiti 1-2-3 pag. 8

Quesiti 4 pag.10

Quesito 5: pag.46

Quesito 6: pag.55

Quesito 7: pag.58

Quesito 8: pag.60

Quesito 9: pag.64

Quesito 10: pag.65

Quesito 11: pag.66

Quesito 12: pag.68

Quesito 13: pag.71

Quesito 14: pag.76

Quesito 15: pag.89

Quesito 16: pag.92

Quesito 17: pag.90

Quesito 18: pag.91

Quesito 19: pag.91

RIEPILOGO SINTETICO: pag. 92

Congedo C.T.U.: pag.123

Elenco Allegati: pag.124



PREMESSA

e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.

Io sottoscritto **Ing. Caiazzo Cosimo**, OMISSISS

a seguito della **Nomina di Esperto in data 03/10/2019**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** dinanzi alla Cancelleria in data **07/10/2019** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*)

RIFERISCE

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

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

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

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
12. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella,



all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, 4) lo stato di occupazione, 5) le regolarità edilizio-urbanistiche, 6) l'abitabilità, 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

Segue individuazione Lotti: →

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

**INDIVIDUAZIONE LOTTI**

(n° 7 Lotti in totale ubicati in due differenti comuni)

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°190/2019 e di stima** con il nome di:

BENI IN ALTAVILLA SILENTINA (6 LOTTI)

- **LOTTO 1** (E.I. 190/2019): **Abitazione indipendente con orto ed annessi** in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina;
- **LOTTO 2** (E.I. 190/2019): **Abitazione indipendente con dependance adiacente, dotata di doppio accesso, tettoia chiusa su tre lati per ricovero automezzi e porzione di uliveto pertinenziale**, in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina;
- **LOTTO 3** (E.I. 190/2019): **Complesso di allevamenti bufalini e terreni agricoli con paddock, tettoie, annessi, sale mungitura, stalle e vasche per liquami, manufatti non tutti rappresentati in mappa Wegis** in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina;
- **LOTTO 4** (E.I. 190/2019): **Terreni seminativi irrigui (allo stato di fatto), con piccolo manufatto fatiscente, privi di recinzione ma in parte delimitati da una siepe alberata (lato sud)** in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina;
- **LOTTO 5** (E.I. 190/2019): **Terreni seminativi irrigui (allo stato di fatto) non recintati**, in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina;
- **LOTTO 6** (E.I. 190/2019): **Porzione di uliveto con paddock per allevamento bufalino non riportato in mappa Wegis**, ubicato in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina;

BENI IN SERRE (1 LOTTO)

- **LOTTO 7** (E.I. 190/2019): **Terreno seminativo irriguo**, compreso all'incrocio tra la S.P. 317 (Via Carlo Pisacane) e la S.P. 334 (Viale Gioacchino Murat) ubicato nel Comune di Serre, non recintato.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



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, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

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

In merito ai cespiti eseguiti sopra elencati e di seguito meglio descritti in termini di consistenza e accessibilità, è possibile dire che:

dall'analisi della documentazione Ipotecaria agli Atti del Procedimento **nonché per confronto con:**

- **Certificazione notarile** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998);
- **Atto di Pignoramento immobiliare** del 22/05/2019, trascritto il 10/06/2019 ai numeri **R.G. 22974 R.P. 17678** (cfr. All.ti 2 e 6 nonché in Atti del Procedimento);
- **Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 190/2019: cfr. All.6 nonché in Atti del Procedimento) del 22/05/2019, trascritto il 10/06/2019 ai numeri **R.G. 22974 R.P. 17678** (sul quale è incardinata la presente E.I. 190/2019) a favore di **OMISSIS (creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (debitore)** sui beni costituenti i LOTTI da UNO a SETTE, sopra sinteticamente elencati e descritti da pag. 10 a 21 della presente relazione.
- **L'Istanza di vendita del 02/07/2019** contenente gli estremi catastali dei diversi cespiti eseguiti (fabbricati, terreni e paddock, stalle, sale mungitura);

si deduce che

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



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

Si rileva semplicemente che:

- **L'Istanza di vendita**, riporta in maniera errata alcune delle consistenze relative ai terreni oggetto di pignoramento. Tale inesattezza è però facilmente superabile consultando la Relazione Notarile per Notaio De Bartolomeis la quale di contro, riporta in maniera corretta e dettagliata i suddetti dati non lasciando dunque spazio a fraintendimenti;
- **La nota di trascrizione del pignoramento**, allo stesso modo della sopra citata istanza di vendita, riporta in maniera errata alcune delle consistenze relative ai terreni oggetto di pignoramento (ad esempio in merito alla part. 237 FI 31 NCT Altavilla Silentina). Tale mero errore materiale è però facilmente superabile consultando la Relazione Notarile per Notaio De Bartolomeis la quale di contro, riporta in maniera corretta e dettagliata i suddetti dati non lasciando dunque, anche in tale caso, spazio a fraintendimenti;

Note CTU:

Tali discrasie sopra evidenziate, non inficiano in ogni caso, l'individuazione univoca di beni oggetto della procedura esecutiva e del debitore, né la prosecuzione della stessa.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



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.’;*

DESCRIZIONE e DATI CATASTALI LOTTI da 1 a 7:

• **LOTTO 1 (E.I. 190/2019): Abitazione con orto ed annessi in località Falagato**, censita in N.C.E.U Comune di Altavilla Silentina, **Fl 30 Part. 807** (abitazione principale su due livelli con ampio piazzale antistante), **Part.782** (fascia di giardino laterale all’abitazione e piccolo deposito sub 2 attualmente in uso come pollaio) e **NCT Fl 30 Part 330** (piccola area residua in prossimità della Via SP 314 strada Falagato).

L’abitazione con annessi, oggetto di pignoramento si articola in:

- **Piano terra** con superficie utile interna pari a circa **151,70 m²**, con annesso ripostiglio esterno e locale forno di complessivi circa **11,57 m²**, il tutto in medio stato di conservazione, a parte la necessità di alcune revisioni di intonaco e tinteggiatura;
- **Piano secondo**, con superficie utile interna pari a circa **64,37 m²** (più una camera interclusa murata e non accessibile, dimensionabile in base alla sagoma esterna in probabili 18/20 m²), il tutto in discreto stato di conservazione, a parte la necessità di una revisione di intonaco e tinteggiatura;
- **Deposito/pollaio** con annessa tettoia metallica, distaccato dall’abitazione principale, di complessivi circa **54,71 m²**, in mediocre stato di manutenzione e parzialmente realizzato con materiali di recupero;
- **Spazi pertinenziali** quali: doppio porticato e ampia corte adibita in parte a piazzale carrabile, in parte a curato giardino ed in parte ad orto, per complessivi (*detratte le superfici dell’abitazione e dei suoi annessi*) circa **1.346,11 m²**.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Dettaglio del Prospetto principale dell'Abitazione afferente al Lotto 1

L'abitazione è agevolmente raggiungibile dalla **S.P. 317 proveniente da Santa Cecilia** (nell'ultimo tratto con il nome di Via Falagato), la quale conduce sino all'immobile LOTTO 1, servito da un ampio piazzale sul lato interno. In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo l'abitazione e le pertinenze oggetto di perizia, attraverso la **S.P. 11a proveniente da Capaccio Scalo** la quale conduce sino alle porte del paese, confluendo poi nell'ultimo tratto, all'altezza della frazione di Cerrelli, in via Falagato.

DATI CATASTALI ATTUALI (3 Particelle):

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **Abitazione con ampia corte N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 30, p.lla 807, cat. A3, classe 2, consistenza 11 vani, R.C. 823,75 €;**
- **Deposito con annessa corte pertinenziale N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 30, p.lla 782, sub 2, cat. C2, classe 5 rendita, consistenza mq.62, R.C. 67,24 €;**
- **Residuo di terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 30, p.lla 330, sem. irrig., classe 2, cons. 04 ca, r.d. 0,05 - r.a. 0,02 €;**

Valore a base d'asta intero LOTTO 1: 201.000,00 €
SENZA distribuzione di dividendi verso la coniuge non eseguita

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



• **LOTTO 2 (E.I. 190/2019): Abitazione principale e monolocale adiacente con accesso indipendente, tettoia semichiusa per ricovero automezzi e porzione di uliveto pertinenziale.**

Lotto ubicato in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina e dotata di recinzione con doppio cancello di accesso e doppio piazzale di sosta e manovra, sui lati Nord e Ovest. I manufatti risultano censiti relativamente ai fabbricati in NCEU Fl. 31 Part. **467 sub 1 e Part. 472 sub 1** (abitazione su due livelli), **Part 467 sub 2** (monolocale indipendente adiacente all'abitazione principale) **Part 472 sub 2** (tettoia lateralmente chiusa utilizzata per ricovero automezzi e macchine agricole). In mappa Wegis il LOTTO 2 insiste sulle part. Ie censite in **NCT Fl 31 Part 333** (fabbricato urbano da accertare) e **NCT Fl. 31 Part 49** (all'attualità costituita da due porzioni di uliveto lato nord est e lato sud est, oltre ad ampie porzioni di piazzale). Le planimetrie dei manufatti non risultano presenti agli atti catastali, motivo per il quale a seguito di accertamento d'ufficio con conseguente attribuzione di rendita presunta non ancora regolarizzata, gli stessi risultano accatastati presumibilmente più volte sotto diversi identificativi e con alcune discrasie relative a consistenza e Categorie Catastali.

Il cespite, oggetto di pignoramento si articola in:

- **Piano seminterrato, con superficie utile interna pari a circa 161,07 m²**, utilizzato come autorimessa e deposito attrezzi agricoli, il tutto si presenta allo stato grezzo e dunque necessita di pavimentazioni, intonaco e tinteggiatura;
- **Piano terra, con superficie utile interna pari a circa 159,09 m²**, più balcone e porticato di complessivi circa **69,65 m²**, il tutto in buono stato di conservazione e finitura, a parte la necessità di piccole revisioni di intonaco e tinteggiatura a causa di locali fenomeni di muffa;
- **Dependance con ingresso indipendente, di complessivi circa 58,04 m²**;
- **Tettoia per la sosta e il ricovero di autovetture e mezzi agricoli, di complessivi circa 304,28 m²**;
- **Spazi pertinenziali quali: ampia corte adibita in parte a piazzale carrabile pavimentato con cemento industriale, in parte a curato giardino ed in parte ad uliveto, per complessivi (detratte le superfici dell'abitazione e dei suoi annessi) circa 4.450,68 m²**.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



Dettaglio del Piazzale attorno al quale si sviluppano i manufatti afferenti al Lotto 2

Il Complesso è agevolmente raggiungibile dalla **S.P. 317 proveniente da Santa Cecilia** (nell'ultimo tratto con il nome di *Via Falagato*), la quale conduce, tramite diramazione diretta, sino all'immobile LOTTO 3, servito da un ampio piazzale laterale e retrostante. In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo il cespite e le pertinenze oggetto di perizia, attraverso la **S.P. 11a proveniente da Capaccio Scalo** la quale conduce sino alle porte del paese, confluenso poi nell'ultimo tratto, all'altezza della frazione di Cerrelli, in via Falagato.

DATI CATASTALI ATTUALI (6 Particelle):

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 467, sub 2, cat. C2, classe 6, rendita €38,73, consistenza 30 mq, piano T;**
- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 472, sub 1, cat. A2, classe 5, rendita €387,34, consistenza 7,5 vani, piano T;**
- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 472, sub 2, cat. D1, rendita €1.047,20, piano T;**
- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 467, sub 1, cat. A3, classe 2, rendita €524,20, consistenza 7 vani, piano T-1;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 333, FU. Accert., cons. 10 are 68 ca;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 49, uliveto, classe 3, cons. 40 are 32 ca, r.d. 15,62 - r.a. 9,37 €;**

Valore a base d'asta intero LOTTO 2: 295.000,00 €
CON distribuzione di dividendi verso la coniuge non eseguita

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



• **LOTTO 3 (E.I. 190/2019): Complesso di allevamenti bufalini e terreni agricoli con paddock, tettoie, annessi, sale mungitura, stalle e vasche per liquami, manufatti non tutti rappresentati in mappa Wegis.** Il complesso di allevamenti è ubicato in località Falagato del Comune di Altavilla a sud della strada vicinale con accessi tutti a sud della strada e delimitati da siepe alberata. I manufatti censiti risultano individuati in **N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 383** (nucleo aziendale principale) e **Part 391** (paddock accatastato solo in parte), mentre i terreni risultano censiti in **NCT Fl 31 Part.ile 69,142, 143, 144, 327, 341, 517, 520 e 369** (*terreni sui quali insiste tettoia di alimentazione non riportata in mappa Wegis*). **Part.ile 366, 370, 375, 516, 510** (*quest'ultima part., pur pignorata, ma che corrisponde a vialetto chiuso e/o rete tecnologica ricadente in proprietà terza recintata non pignorata nella presente EI*), **Part.ile 514, 512,390** (*contenente vasca liquami a pianta semicircolare*), **Part.ile 386, 387, 385** per una **consistenza complessiva dei terreni (detratte le superfici dei manufatti) di circa 66.635 mq;**

Il cespite, oggetto di pignoramento si articola in:

- **Diversi Paddock, corsie e tettoie di alimentazione,** con superficie utile interna totale pari a circa **4.606,85 m²**, utilizzato per l'allevamento di un copioso numero di capi di bestiame (bufale), il tutto si presenta in buone condizioni, sebbene utilizzato in maniera intensiva, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e, solo in alcuni punti, straordinaria;
- **Due Sale mungitura con annessi servizi tecnici,** con superficie utile interna pari a circa **252,87 m²**, il tutto in buono stato di conservazione e finitura, ma con ovvi segni di utilizzo visto la natura particolarmente attiva del nucleo azienda, risanabili con interventi di manutenzione ordinaria;
- **Depositi per mangimi e attrezzi agricoli ed un'officina per riparazione mezzi aziendali,** con ingresso indipendente, di complessivi circa **422,32 m²**;
- **Spazi pertinenziali quali: ampie tettoie in metallo** a servizio dei locali principali sopra elencati, accessibili in maniera carrabile, utilizzate per temporanee operazioni di carico e scarico, per complessivi circa **195,37 m²**, e vasche raccolta liquami a servizio dei locali paddock per lo stoccaggio delle deiezioni dei capi di bestiame, per complessivi circa **1.160,00 m²**.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



Dettaglio dell'ingresso al nucleo centrale dell'azienda zootecnica afferente al Lotto 3

Il Complesso è agevolmente raggiungibile dalla **S.P. 317 proveniente da Santa Cecilia** (nell'ultimo tratto con il nome di **Via Falagato**), la quale conduce, tramite diramazione diretta, sino all'immobile LOTTO 3, servito da un ampio piazzale laterale e retrostante. In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo il cespite e le pertinenze oggetto di perizia, attraverso la **S.P. 11a proveniente da Capaccio Scalo** la quale conduce sino alle porte del paese, confluendo poi nell'ultimo tratto, all'altezza della **frazione di Cerrelli**, in **via Falagato**, dalla quale si procede per successiva diramazione come sopra esplicito.

DATI CATASTALI ATTUALI (22 Particelle):

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **Edificio destinato all'allevamento bufalino N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 383, cat. D10, rendita €5.058,00;**
- **Paddock N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 391, cat. D10, rendita €1.284,00;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 142, sem.irrig., classe 2, cons. 01 are 87 ca, r.d. 2,17 - r.a. 1,01 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 143, sem.irrig., classe 2, cons. 27 are 80 ca, r.d. 32,30 - r.a. 15,08 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 144, di cons. complessiva pari a 17 are 88 ca, suddivisa in uliveto (classe 3, r.d. 5,81 - r.a. 3,49) di 15 are 00 ca e seminativo irriguo (classe 2, r.d. 3,35 - r.a. 1,56) di 02 are 88 ca;**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 327, sem., classe 5, cons. 21 are 00 ca, r.d. 2,71 - r.a. 6,51 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 341, sem., classe 5, cons. 85 are 10 ca, r.d. 10,99 - r.a. 26,37 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 366, sem. irrig., classe 2, cons. 30 are 08 ca, r.d. 34,95 - r.a. 16,31 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 369, pascolo arb., classe U, cons. 95 are 79 ca, r.d. 6,43 - r.a. 1,98 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 370, pasc. arb., classe U, cons. 13 are 21 ca, r.d. 0,89 - r.a. 0,27 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 375, sem. irrig., classe 2, cons. 1 are 36 ca, r.d. 1,58 - r.a. 0,74 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 385, sem., classe 5, cons. 1 are 76 ca, r.d. 0,23 - r.a. 0,55 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 386, sem., classe 5, cons. 23 ca, r.d. 0,03 - r.a. 0,07 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 387, di cons. complessiva pari a 19 are 96 ca, suddivisa in incolto prod. (classe U, r.d. 0,37 – r.a. 0,28) di 17 are 84 ca e uliveto (classe 3, r.d. 0,82 – r.a. 0,49) di 02 are 12 ca;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 390, di cons. complessiva pari a 1 ha 78 are 31 ca, suddivisa in incolto prod. (classe U, r.d. 1,28 – r.a. 0,96) di 62 are 09 ca, uliveto (classe 3, r.d. 3,14 – r.a. 1,88) di 08 are 10 ca e seminativo (classe 5, r.d. 13,96 – r.a. 33,50) di 1 ha 08 are 12 ca;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 510, pascolo arb., classe U, cons. 74 ca, r.d. 0,05 - r.a. 0,02€;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 512, pascolo arb., classe U, cons. 3 are 66 ca, r.d. 0,25 - r.a. 0,08€;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 514, pascolo arb., classe U, cons. 5 are 69 ca, r.d. 0,38 - r.a. 0,12€;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 516, sem. irrig., classe 2, cons. 44 are 21 ca, r.d. 51,37 - r.a. 23,97 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 520, sem. irrig., classe 2, cons. 53 are 96 ca, r.d. 62,70 - r.a. 29,26 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 517, incolt. prod., classe U, cons. 5 are 95 ca, r.d. 0,12 - r.a. 0,09 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 69, sem. irrig., classe 2, cons. 65 are 99, r.d. 76,68 - r.a. 35,79 €;**

Valore a base d'asta intero **LOTTO 3: 1.231.000,00 €**
CON distribuzione di dividendi verso la coniuge non esecutata

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **LOTTO 4 (E.I. 190/2019): Terreni seminativi irrigui (allo stato di fatto), con piccolo manufatto fatiscente (il cui valore risulta trascurabile rispetto a quello del fondo terriero) ubicati a sud rispetto al nucleo aziendale principale e in parte delimitati da una siepe alberata, in località Falagato in Altavilla Silentina, non recintati, per un'estensione complessiva di: 39.367 mq circa.** I seminativi irrigui costituenti il seguente lotto risultano accessibili indipendentemente tramite strada vicinale sterrata lato Nord Est dei fondi, ed altresì risultano così censiti in NCT: Fl.31 Part.lle 161, 162, 116, 230, 340, 342 e 11 Altavilla Silentina;



Vista d'insieme dei fondi agricoli pianeggianti afferenti al Lotto 4

I suddetti terreni risultano in ottime condizioni di tenuta colturale, privi di manufatti e ricadenti interamente in zona agricola, come confermato dai certificati di destinazione urbanistica allegati, e dunque NON suscettibili di trasformazione edilizia speculativa né ai fini residenziali, né commerciali, né terziari. L'ampio appezzamento di terreno costituente il LOTTO 4, è agevolmente raggiungibile da Nord per il tramite della **S.P. 317 proveniente da Santa Cecilia** (nell'ultimo tratto con il nome di **Via Falagato**), la quale conduce, tramite diramazione diretta e successiva strada vicinale con doppio sbocco. In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo il cespite, attraverso la **S.P. 11a proveniente da Capaccio Scalo** la quale conduce sino alle

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



porte del paese, confluendo poi nell'ultimo tratto, all'altezza della *frazione di Cerrelli*, in *Via Falagato*, dalla quale si prosegue come sopra spiegato.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 4 (n°7 particelle):

Il tutto risulta attualmente censito in:

- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 11, sem., classe 4, cons. 79 are 90 ca, r.d. 14,44 - r.a. 28,89 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 116, sem., classe 5, cons. 2 ha 22 are 55 ca, r.d. 28,73 - r.a. 69,86 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 161, sem., classe 5, cons. 08 are 40 ca, r.d. 1,08 - r.a. 2,60 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 162, sem., classe 5, cons. 25 ca, r.d. 0,03 - r.a. 0,08 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 230, sem., classe 5, cons. 54 are 40 ca, r.d. 7,02 - r.a. 16,86 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 340, incolt. prod., classe U, cons. 20 are 60 ca, r.d. 0,43 - r.a. 0,32 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 342, sem., classe 5, cons. 07 are 57 ca, r.d. 0,98 - r.a. 2,35 €;*

Valore a base d'asta intero LOTTO 4: 219.500,00 €
CON distribuzione di dividendi verso la coniuge non eseguita

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **LOTTO 5 (E.I. 190/2019): Terreni seminativi irrigui ubicati in località Falagato in Altavilla Silentina, solo parzialmente recintati, ed accessibili in corrispondenza di uno spigolo tramite strada vicinale, per un'estensione complessiva di: 24.183 mq circa. I seminativi irrigui, isolati rispetto agli altri cespiti eseguiti e costitutivi del presente LOTTO 5 risultano accessibili tramite stradone carrabile posta sullo spigolo Nord della particella 15, ed altresì risultano così censiti in NCT: **Fl.31 Part.lla 15 e 147 Altavilla Silentina**;**



Vista d'insieme dei fondi agricoli debolmente acclivi, afferenti al Lotto 5

I suddetti terreni in ottimo stato di tenuta colturale, risultano privi di manufatti (a parte un punto di approvvigionamento di acqua a pressione) e ricadenti interamente in zona agricola, come confermato dai certificati di destinazione urbanistica allegati, e dunque NON suscettibili di trasformazione edilizia speculativa né ai fini residenziali, né commerciali, né terziari.

DATI CATASTALI ATTUALI (2 Particelle):

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 15, sem.irrig., classe 2, cons. 1 ha 47 are 90 ca, r.d. 171,86 - r.a. 80,20 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 147, di cons. complessiva pari a 93 are 93 ca, suddivisa in seminativo (classe 5, r.d. 6,16 – r.a. 14,79) di 47 are 73 ca e uliveto (classe 3, r.d. 17,90 – r.a. 10,74) di 46 are 20 ca;**

Valore a base d'asta intero LOTTO 5: 138.000,00 €
CON distribuzione di dividendi verso la coniuge non eseguita

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



● **LOTTO 6 (E.I. 190/2019): Porzione di uliveto con paddock bufalino non riportato in mappa Wegis**, ubicato su lato Nord della strada vicinale carrabile in località Falagato e censito in NCT Fl 31 **Part.lla 62, 236, 237 e 239** (*terreni sui quali insiste paddock non riportato in mappa Wegis*) per un'estensione **complessiva dell'appezzamento di terreni (detratte le superfici dei manufatti) di circa 9.102 mq.**

Il cespite, oggetto di pignoramento si articola in:

- **Paddock dotato di corsie, tettoie di alimentazione, e sala ricovero bufali, con superficie utile interna pari a circa 2.145,82 m²**, utilizzato per l'allevamento di un copioso numero di capi di bestiame (bufale): il tutto si presenta in buone condizioni, sebbene utilizzato in maniera intensiva, con necessità di interventi di sola manutenzione ordinaria;
- **Spazi pertinenziali** quali: **tettoia in metallo** a servizio dei locali principali sopra elencati, accessibili in maniera carrabile, utilizzata per temporanee operazioni di carico e scarico, per complessivi circa **64,39 m²**.



Dettaglio del Viale di Accesso ad Uliveto e Paddock bufalino afferenti al Lotto 6

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Il Complesso è agevolmente raggiungibile dalla **S.P. 317 proveniente da Santa Cecilia** (nell'ultimo tratto con il nome di Via Falagato), la quale conduce, tramite diramazione diretta, e successiva strada vicinale sino all'immobile **LOTTO 6**, servito da un ampio piazzale laterale e antistante, al quale si accede tramite lungo viale di ingresso. In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo il cespite e le pertinenze oggetto di perizia, attraverso la **S.P. 11a proveniente da Capaccio Scalo** la quale conduce sino alle porte del paese, confluendo poi nell'ultimo tratto, all'altezza della **frazione di Cerrelli, in via Falagato**, per poi proseguire secondo le indicazioni di cui sopra.

DATI CATASTALI ATTUALI (4 Particelle):

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 236, incolto prod., classe U, cons. 90 ca, r.d. 0,02 - r.a. 0,01 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 237, sem., classe 5, cons. 34 are 10 ca, r.d. 4,40 - r.a. 10,57 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 239, sem., classe 5, cons. 31 are 44 ca, r.d. 4,06 - r.a. 9,74 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 62, uliveto, classe 3, cons. 47 are 57 ca, r.d. 18,43 - r.a. 11,06 €;**

Valore a base d'asta intero LOTTO 6: 322.000,00 €
CON distribuzione di dividendi verso la coniuge non eseguita

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**BENI IN SERRE (1 LOTTO)**

- **LOTTO 7 (E.I. 190/2019): Terreno agricolo, seminativo irriguo, compreso all'incrocio tra la S.P. 317 (Via Carlo Pisacane) e la S.P. 334 (Viale Gioacchino Murat) ubicato nel Comune di Serre, non recintato. Il terreno si presenta con forma di parallelogramma regolare per una estensione complessiva di 21.826 mq circa e risulta censito in NCT Serre Fl 35 Part 159.**



Vista d'insieme dei fondi agricoli pianeggianti afferenti al Lotto 7

La località di **Persano** è agevolmente raggiungibile dalla bretella di collegamento **Eboli - Santa Cecilia SS18**, deviando in corrispondenza del **Bar Gargano** sulla **S.P. 317**. **L'ambito di ricaduta è in immediata prossimità del presidio militare di Persano.**

DATI CATASTALI ATTUALI (1 Particella):

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **N.C.T. Comune di Serre (SA) foglio 35, p.lla 159, sem. irrig., classe U, cons. 2 ha 18 are 26 ca, r.d. 349,44 - r.a. 214,17 €;**

Valore a base d'asta intero LOTTO 7: 191.000,00 €
SENZA distribuzione di dividendi verso la coniuge non eseguita

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI e ACCESSIBILITA'



Inquadramento territoriale su larga scala del comprensorio che include anche il **Comune di Altavilla Silentina**, comune questo di ricaduta dei LOTTI da 1 a 6, in **località Falagato**.



Inquadramento territoriale su larga scala del comprensorio che include anche il **Comune di Serre**, comune questo di ricaduta del LOTTO 7 in **località Fiocche - Persano e Ionta Alta**.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



GeoPortale
Provincia di Salerno



Catasto ortofoto



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

21

30

31

60m

1:2.000

Inquadramento del Lotto 1 in Foglio Catastale 30 Via Falagato SP 317 ai civici Civ.22 e 23

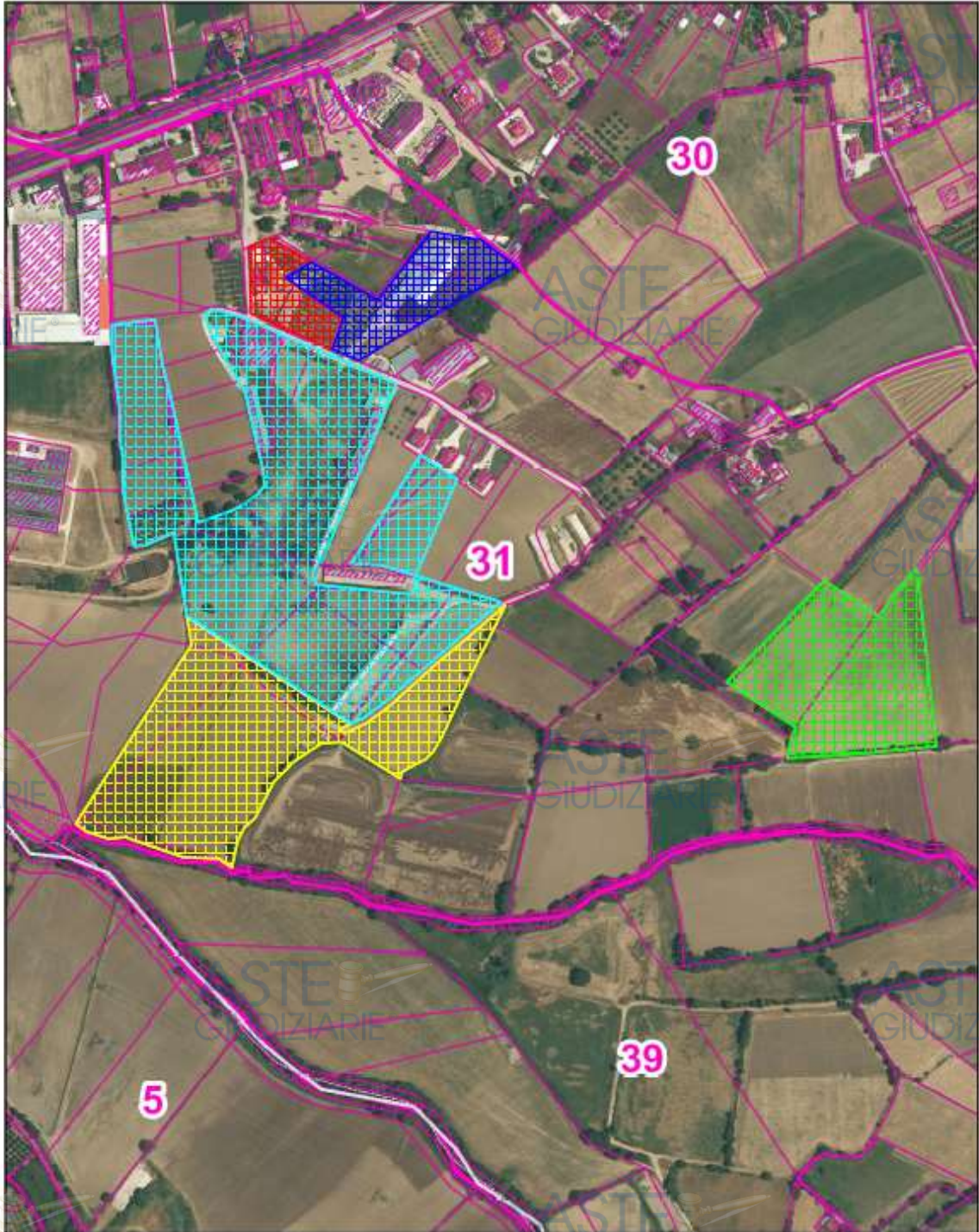
Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



GeoPortale
Provincia di Salerno



Catasto ortofoto



Corografia dei Lotti da 2 a 6 in Foglio Catastale 31 Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina

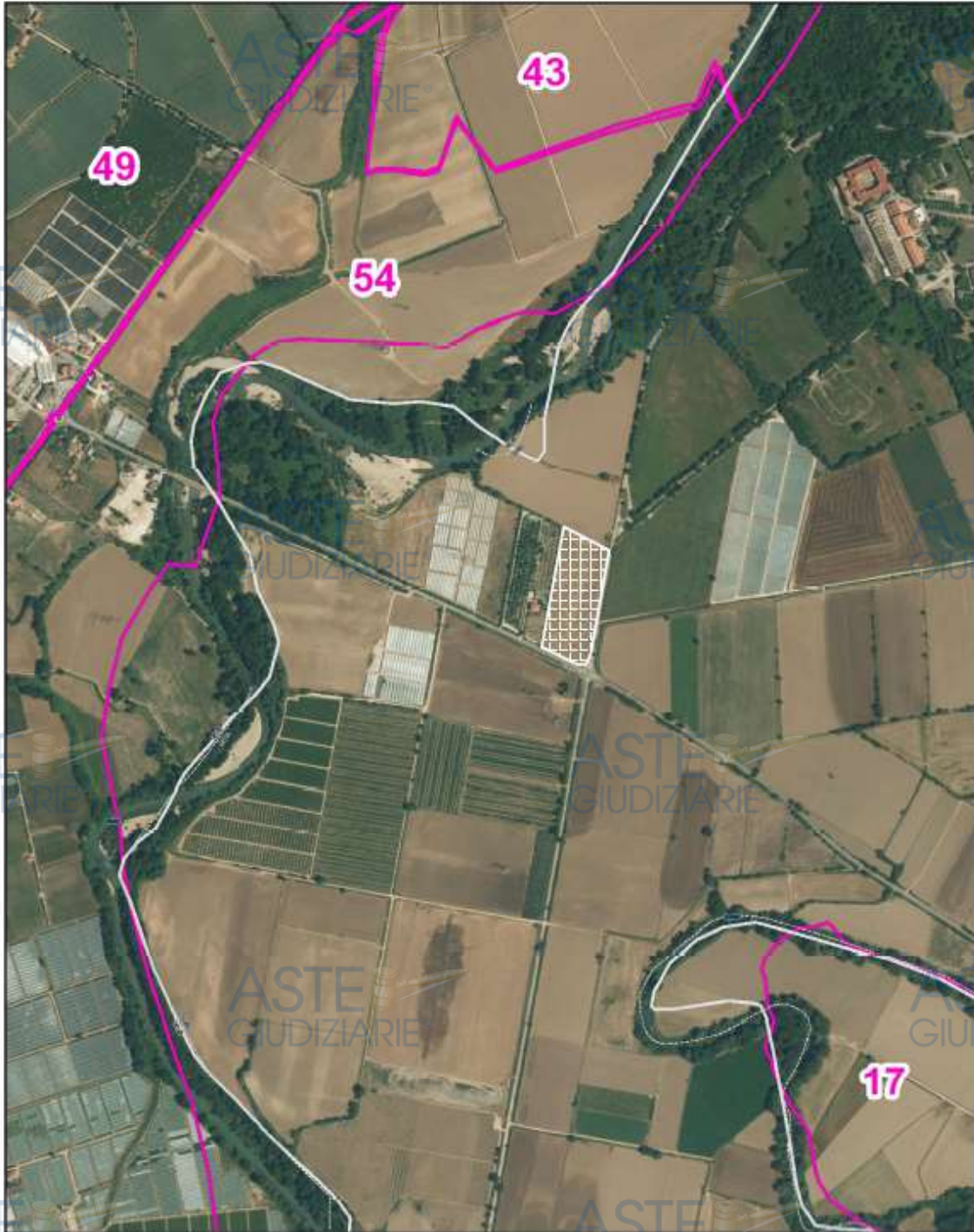
Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



GeoPortale
Provincia di Salerno



Catasto ortofoto



1:10.000

Inquadramento territoriale del lotto 7 in Loc. Fiocche - Persano Ionta Alta del Comune di Serre

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



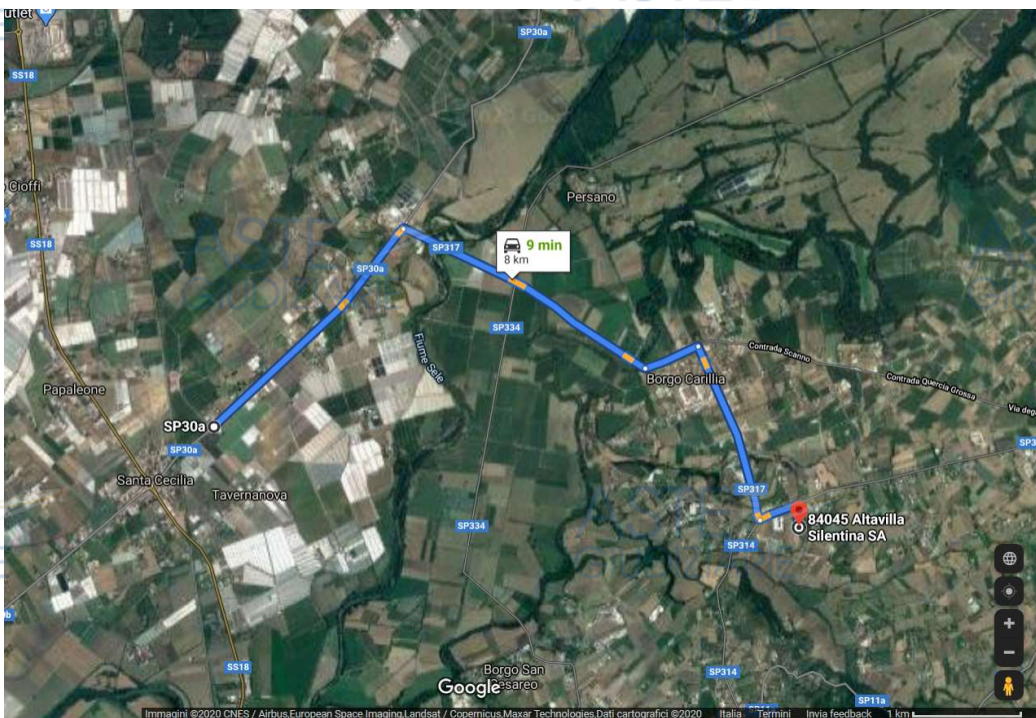
Legenda di delimitazione Lotti con retinatura cromatica

Più in dettaglio, i cespiti costituenti **i LOTTI da UNO a SEI sono raggiungibili**, una volta imboccata l'*Uscita Autostradale del Mediterraneo ex A3 SA-RC di Battipaglia*, e percorsa la *Strada Statale S.S. 18 Tirrena Inferiore*, tramite:

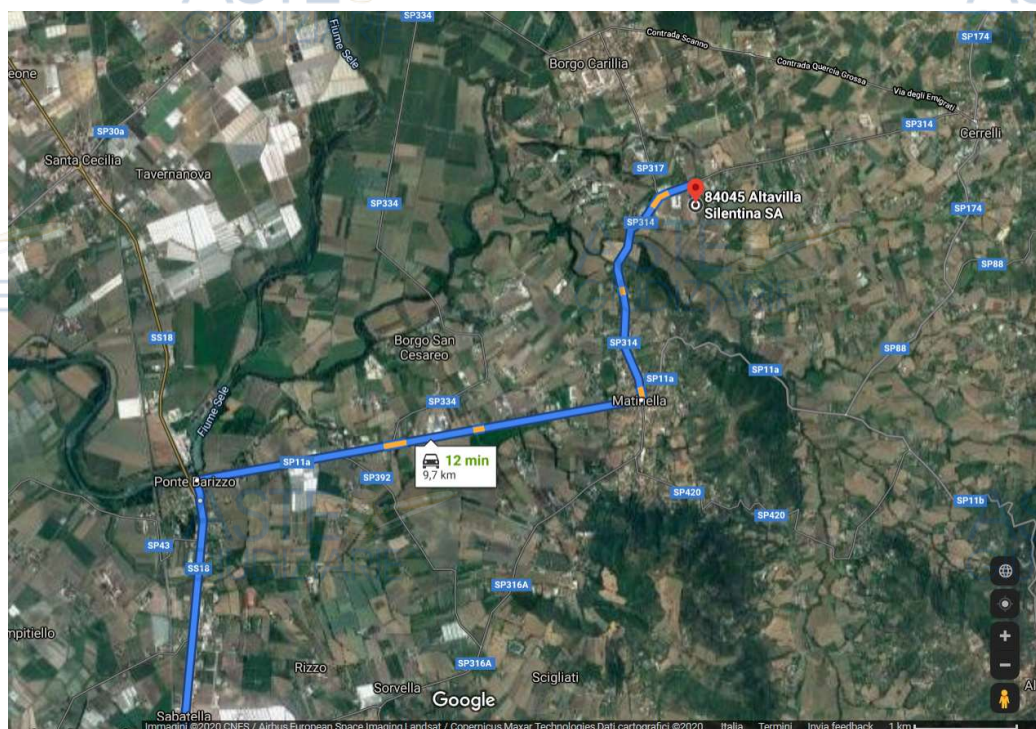
- La **Strada Provinciale S.P. 317, diramazione della S.P.30a** proveniente a sua volta dallo *svincolo SS.18* in corrispondenza del **Bivio Santa Cecilia** (nell'ultimo tratto con il nome di **Via Falagato**), la quale conduce sino ai sopracitati LOTTI;
- In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo i cespiti oggetto di perizia, attraverso la **S.P. 11a** con *svincolo dalla SS18 all'altezza di Ponte Barizzo* per chi proviene da **Capaccio Scalo**, la quale conduce sino alle porte del paese (*Altavilla Silentina*), conflueno poi nell'ultimo tratto, all'altezza della *frazione di Cerrelli*, in **via Falagato**, dove si trovano i LOTTI da UNO a SEI.

Di seguito si riporta la visualizzazione di tali percorsi su base orto fotografica: →

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso tramite la SS18 sino a Santa Cecilia, indi la SP 30 A e successiva immissione in SP 317 sino a confluire in Via Falagato



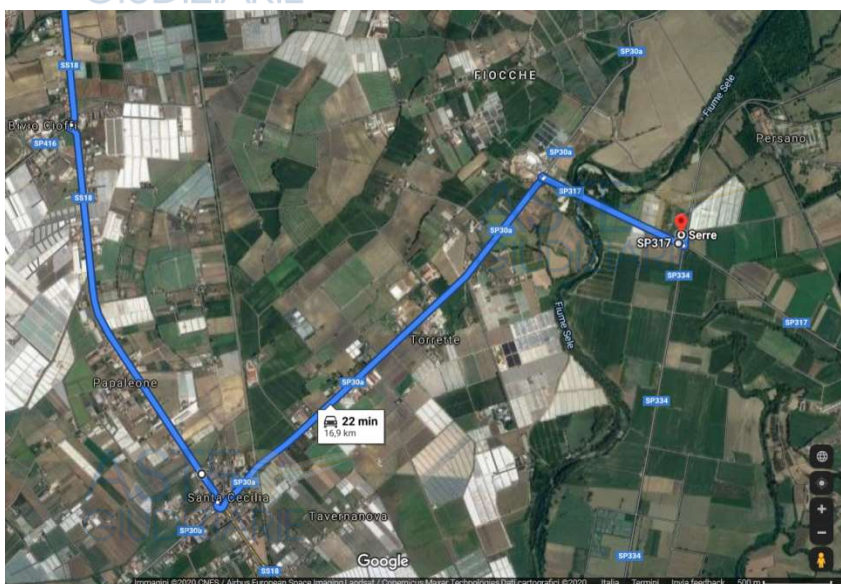
Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso tramite la SS18 sino a Ponte Barizzo, SP 11 A e successiva immissione in SP 314 sino a confluire in Via Falagato

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

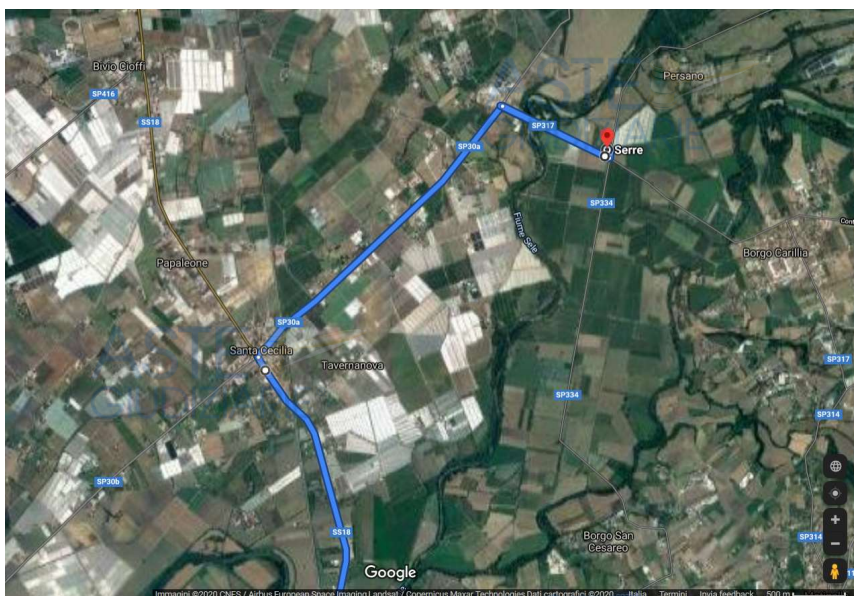


Più in dettaglio, i cespiti costituenti **il LOTTO SETTE nel Comune di Serre sono raggiungibili**, una volta imboccata l'*Uscita Autostradale del Mediterraneo ex A3 SA-RC di Battipaglia*, e percorsa la *Strada Statale S.S. 18 Tirrena Inferiore* sino al *Bivio di Santa Cecilia* (sia che si provenga da Nord ossia Battipaglia, sia che si provenga da Sud ossia Paestum) tramite:

- **S.P. 30a proveniente da Santa Cecilia** la quale conduce, nei pressi del *Bar Gargano* e dunque deviando sulla **SP317**, sino al sopracitato LOTTO 7 in *Località Ionta Alta Fiochette-Persano*, come di seguito rappresentato:



Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso tramite SS18 sino a Santa Cecilia (provenienza Battipaglia), SP 30 A e successiva immissione in SP 317 sino al LOTTO 7



Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso Tramite SS18 sino a Santa Cecilia (provenienza Paestum), SP 30 A e successiva immissione in SP 317 sino al LOTTO 7

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



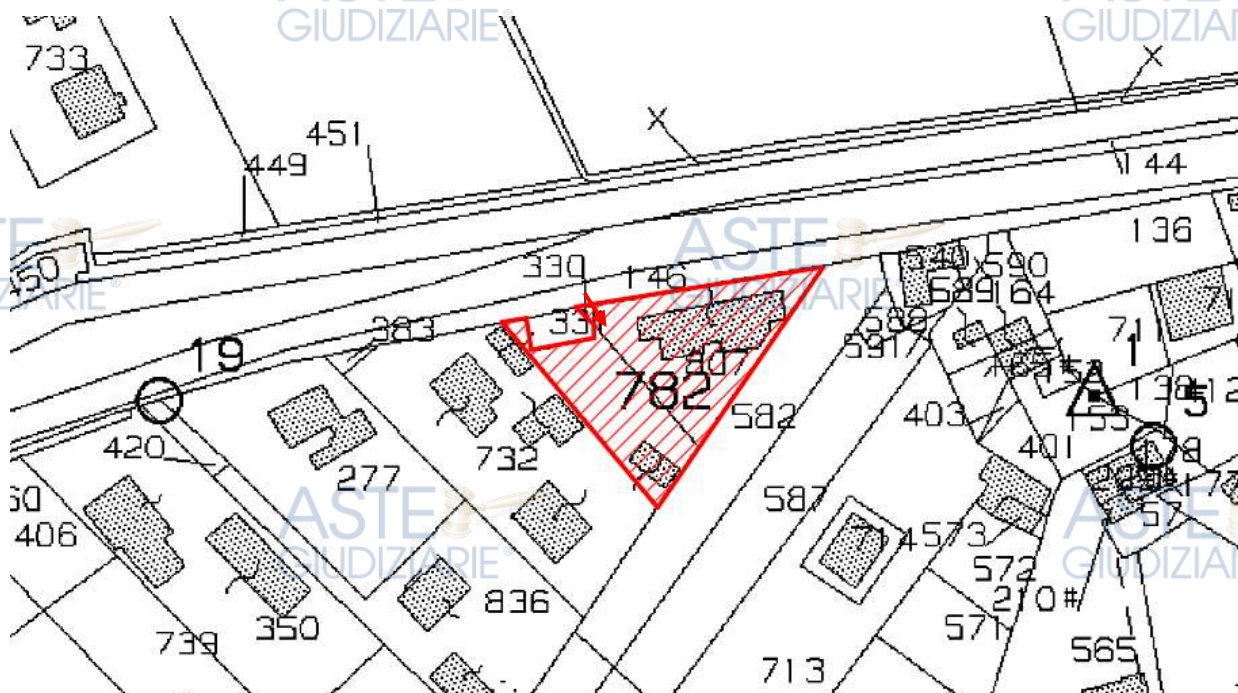
CONFINI LOTTI

Relativamente ai confini dei cespiti costituenti i SETTE LOTTI, questi sono, per maggiore chiarezza, illustrati rispettivamente per ogni singolo LOTTO formato dal sottoscritto CTU e di seguito riportati:

IL LOTTO 1 (FL 30 Part. 807, 782 sub. 2 e 330) su appezzamento di forma triangolare, come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

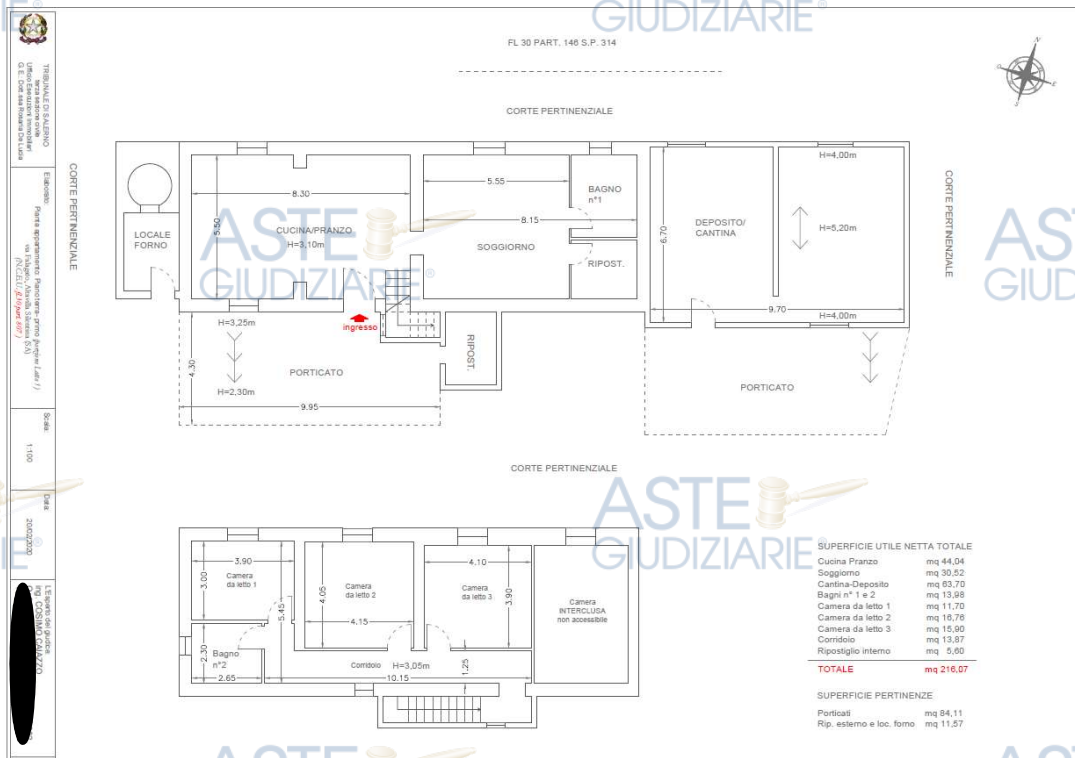
- **a nord**, tramite corte pertinenziale (Part. 807, 782 sub 2 e 330) e successivo muretto in c.a. affaccia in maniera diretta, in parte sulla *SP 314 Via Falagato Part. 146* (lato est), ed in parte su *Part 331* non eseguita e di proprietà terza (lato ovest);
- **a sud ovest**, tramite corte pertinenziale recintata con rete metallica (Part.782 sub 2) con *Part. 732* non eseguita e di proprietà terza;
- **a sud est**, tramite corte pertinenziale recintata (Part. 807), con *Part. 582* non eseguita e di proprietà terza;

Stralcio Mappa Wegis con indicazione dell'accesso e perimetrazione del Lotto 1:

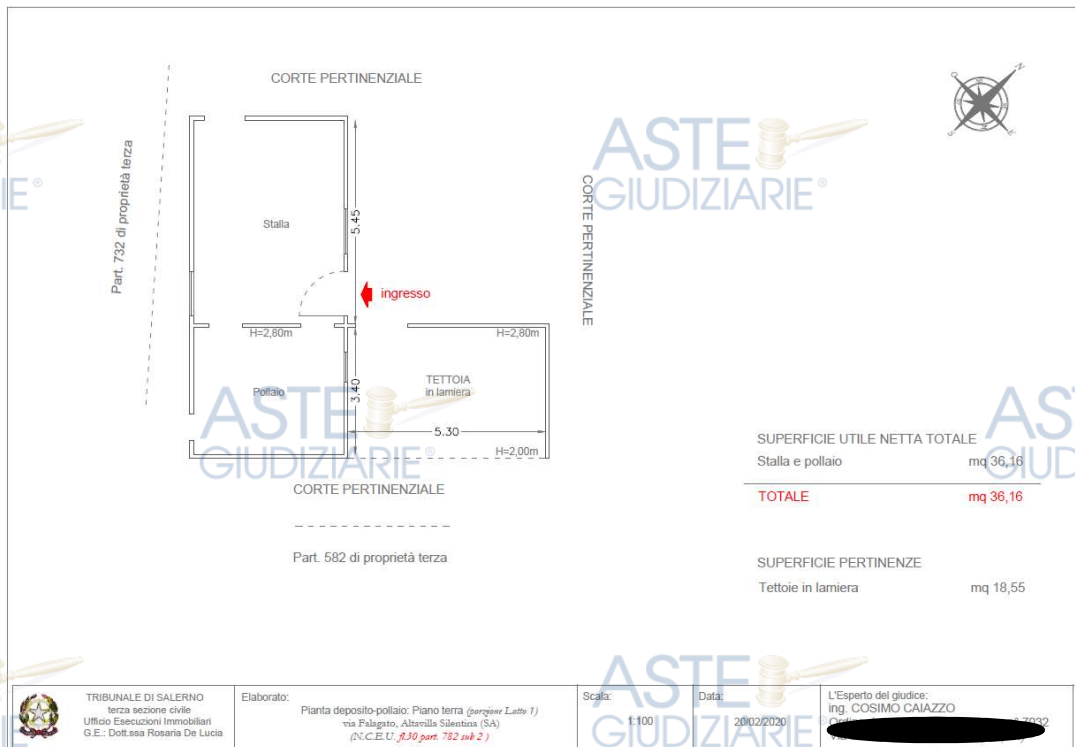


Seguono i dettagli planimetrici dei manufatti afferenti al Lotto 1: →

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Planimetrie digitalizzate con quote e superfici, di Abitazione su due livelli deposito cantina ed annesso, afferenti al Lotto1 in Via Falagato civici 22 e 23



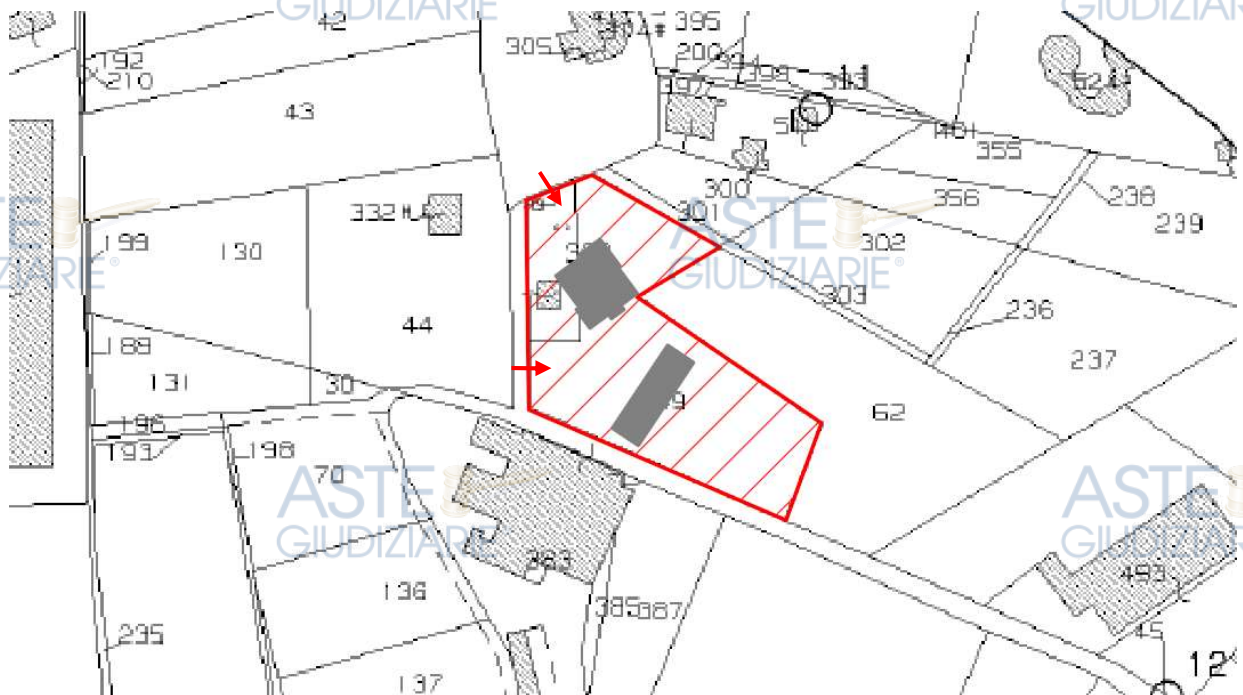
Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



IL LOTTO 2 (FL 31 Part. 467 sub 1, 472 sub 1, 467 sub 2, Part 472 sub 2, non riportate in mappa e Part.lle 333 e 49), come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

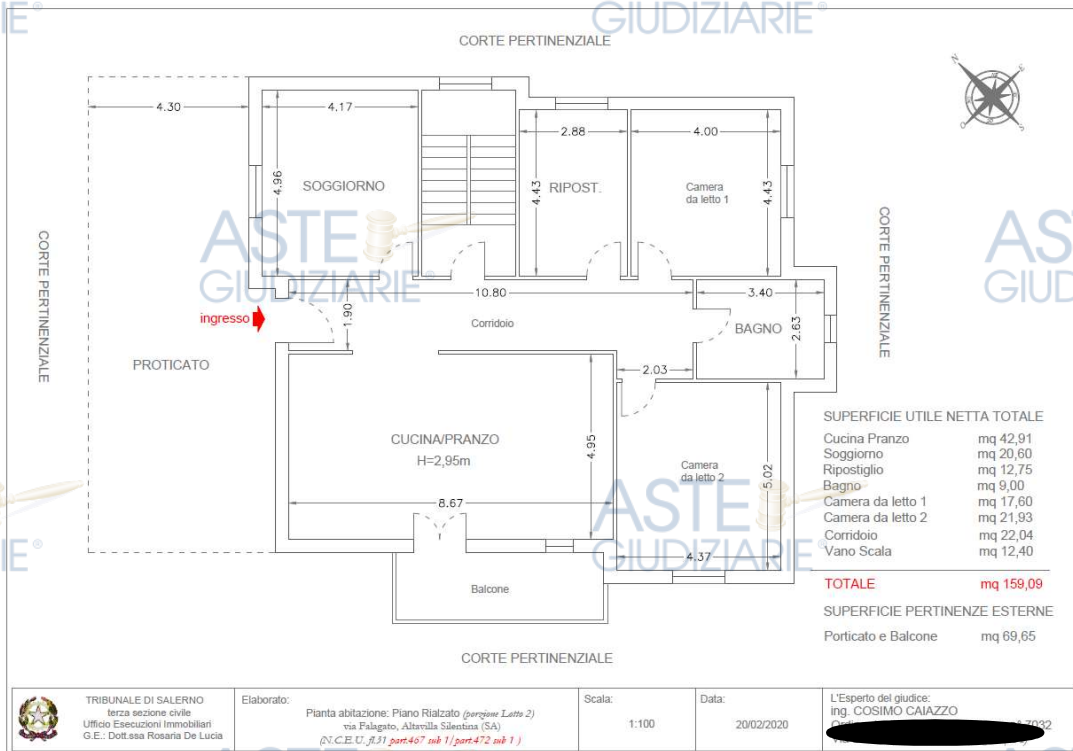
- **a nord,** tramite cancello di accesso al piazzale porzione Part.333 e uliveto porzione Part 49) e muretto di recinzione in c.a. con stradone di penetrazione interna Part. 313 non eseguita che si collega alla Via Falagato SP 317 e altresì con Part. 301 non eseguita;
- **a sud,** tramite muretto di recinzione in c.a. della corte pertinenziale (uliveto e piazzale porzione Part. 49), con stradone di penetrazione interna Part. 45 non eseguita che si collega alla Via Falagato SP 317;
- **a est,** in assenza di recinzione tramite corte pertinenziale (uliveto porzione Part. 49) in maniera ricostruibile con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura e tenuta colturale ad uliveto, con Part. 62 ugualmente di proprietà debitoria tenuta ad uliveto e rientrante nel LOTTO 6 della presente esecuzione EI 190-2019;
- **a ovest,** tramite cancello di accesso al piazzale porzione Part.333 e uliveto porzione Part 49) e muretto di recinzione in c.a. con stradone di penetrazione interna Part. 45 non eseguita che si collega alla Via Falagato SP 317.

Stralcio Mappa Wegis con indicazione degli accessi e perimetrazione del Lotto 2:



Seguono i dettagli planimetrici dei manufatti afferenti al Lotto 2: →

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetrie digitalizzate con quote e superfici, di Appartamento al piano rialzato e deposito cantina al piano seminterrato, afferenti al Lotto 2 in Località Falagato

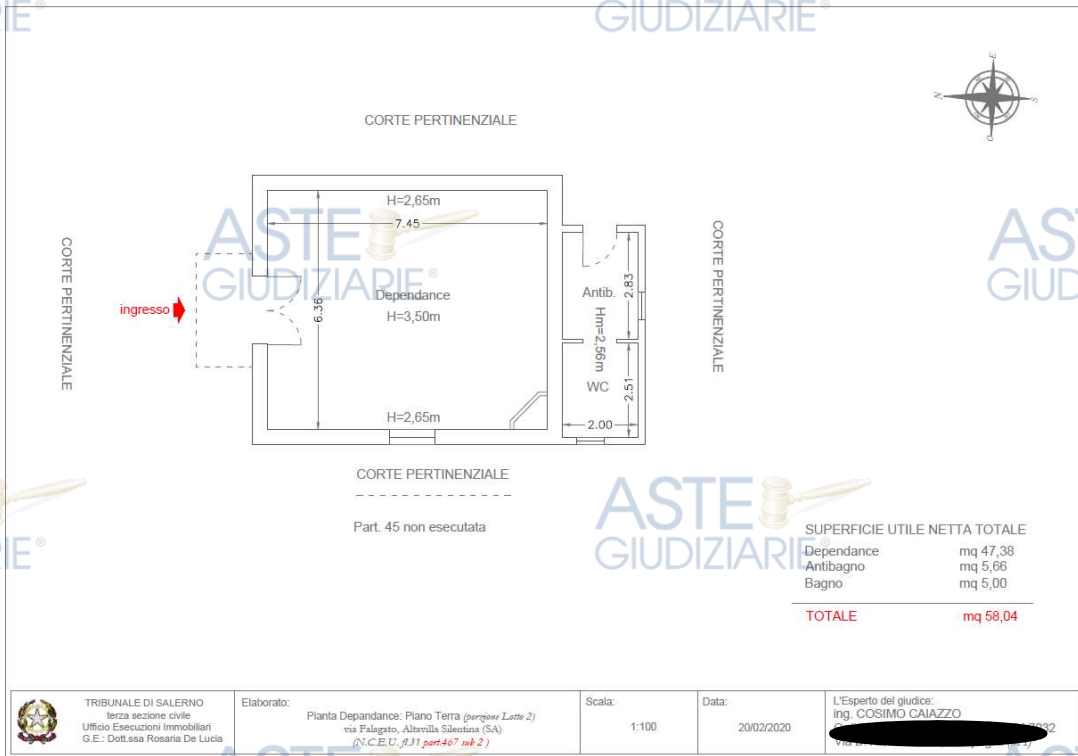
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Planimetrie digitalizzate con quote e superfici, di Dependance e tettoie ricovero automezzi agricoli, afferenti al **Lotto 2 in Località Falagato**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

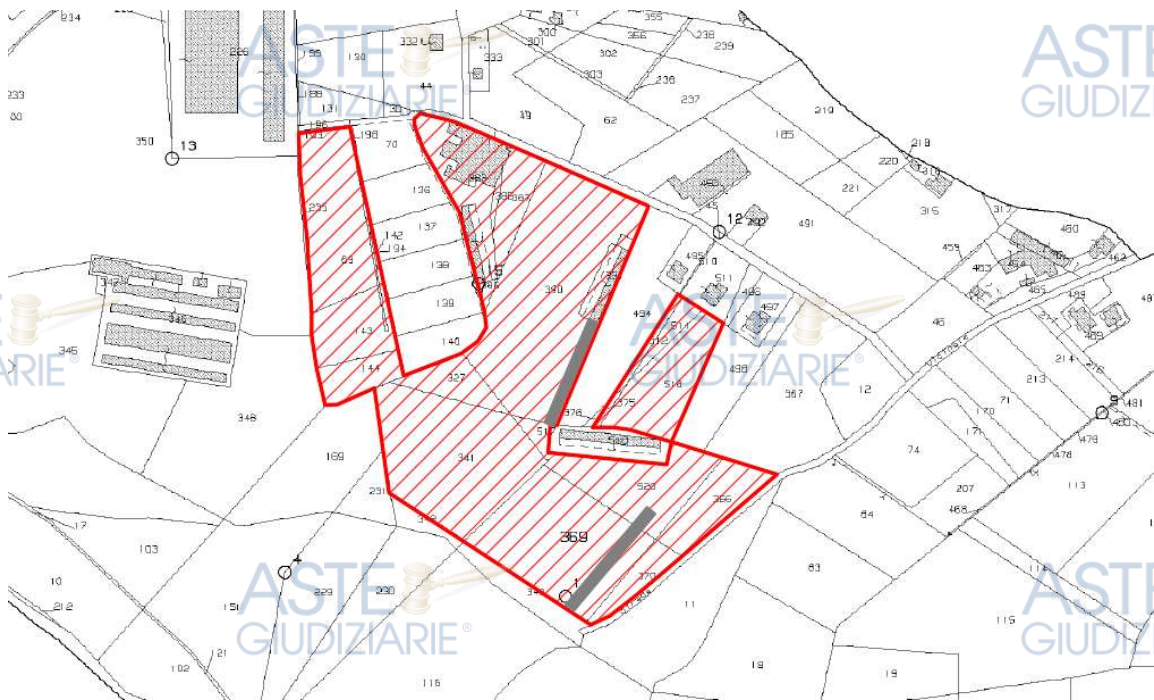


Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



IL LOTTO 3 (FL 31 Part. 383, 391, 69,142, 143, 144, 327, 341, 517, 520, 369, 366, 370, 375, 516, 510, 514, 512, 390, 386, 387, 385) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, in maniera *ricostruibile in alcuni punti con l'ausilio di uno strumento GPS* a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura, con **Part. Ite 196, 70, 136, 137, 138, 139, 140, 494, 376, 518, 498, 367** non esegutate e con **stradone di penetrazione interna part. 45**;
- **a sud**, in maniera *ricostruibile in alcuni punti con l'ausilio di uno strumento GPS* a causa della continuità del fondo terriero con le attigue particelle della stessa natura colturale di seminativo, con **Part. Ite 342 e 340**, anch'esse esegutate nella presente EI 190/2019 e facenti parte del LOTTO 4, ed anche facendo riferimento a canali irrigui e siepi alberate interposte, con **Part. Ite 291 e 169** non esegutate nella presente EI 190/2019;
- **a est**, con **Strada vicinale sterrata di accesso** (nello stato di fatto traslata rispetto alla posizione catastale) che separa le particelle del Lotto 3 dalla Part. 11 ugualmente esegutata nella presente E.I.190/2019 ed afferente al Lotto 4;
- **a ovest**, a mezzo siepi e recinzioni, con **Part. Ite 350, 348, 169, 231 e 226** non esegutate.



Stralcio Mappa wegis Foglio 31 Altavilla Silentina, con perimetrazione Lotto 3 (accessibile sui lati nord ed est attraverso strade vicinali sterrate), indicazione dei manufatti non censiti destinati a ricoveri di bestiame bufalino, ed anche del manufatto Part.518 segnato in mappa, ma non esplicitamente pignorato, quand'anche suscettibile di estensione del pignoramento.

Seguono i dettagli planimetrici dei manufatti afferenti al Lotto 3: →

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE GIUDIZIARIE

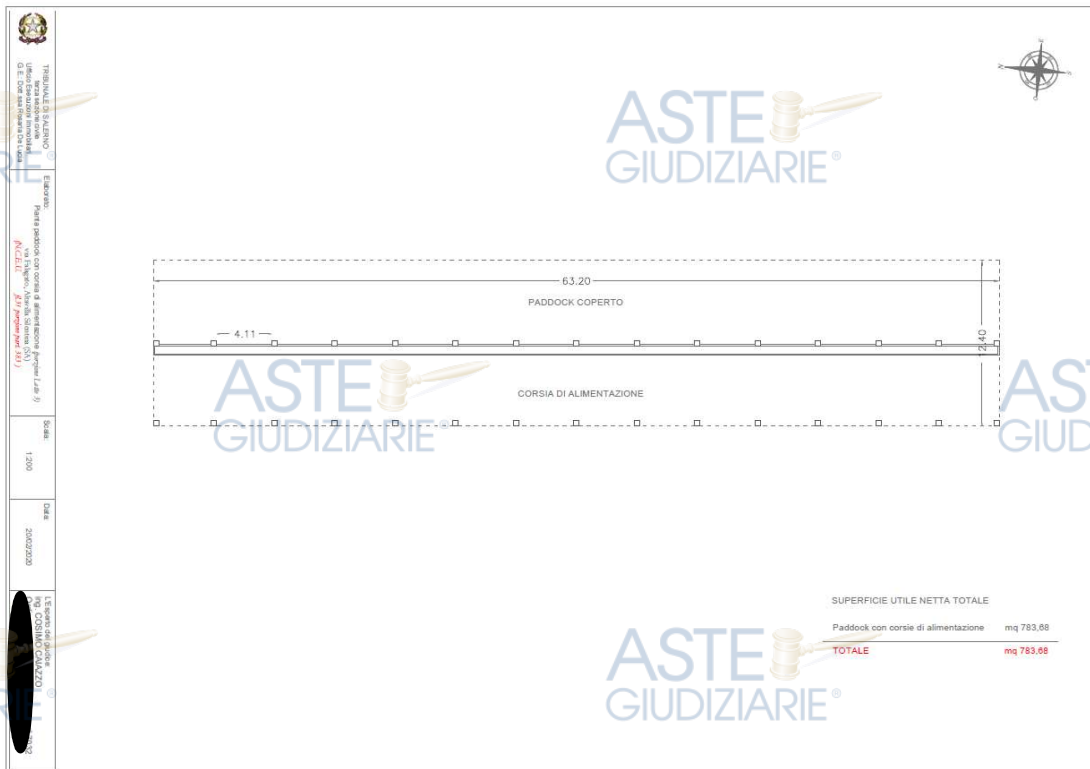
ASTE GIUDIZIARIE



*Planimetrie digitalizzate con quote e superfici, del **complesso principale** di Sala mungitura tettoie depositi officina e paddock bufalino, nonché dell'attiguo paddock longitudinale, manufatti censiti ed insistenti sulla **Part.383**, afferente al **Lotto 3** in Località Falagato.*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE GIUDIZIARIE

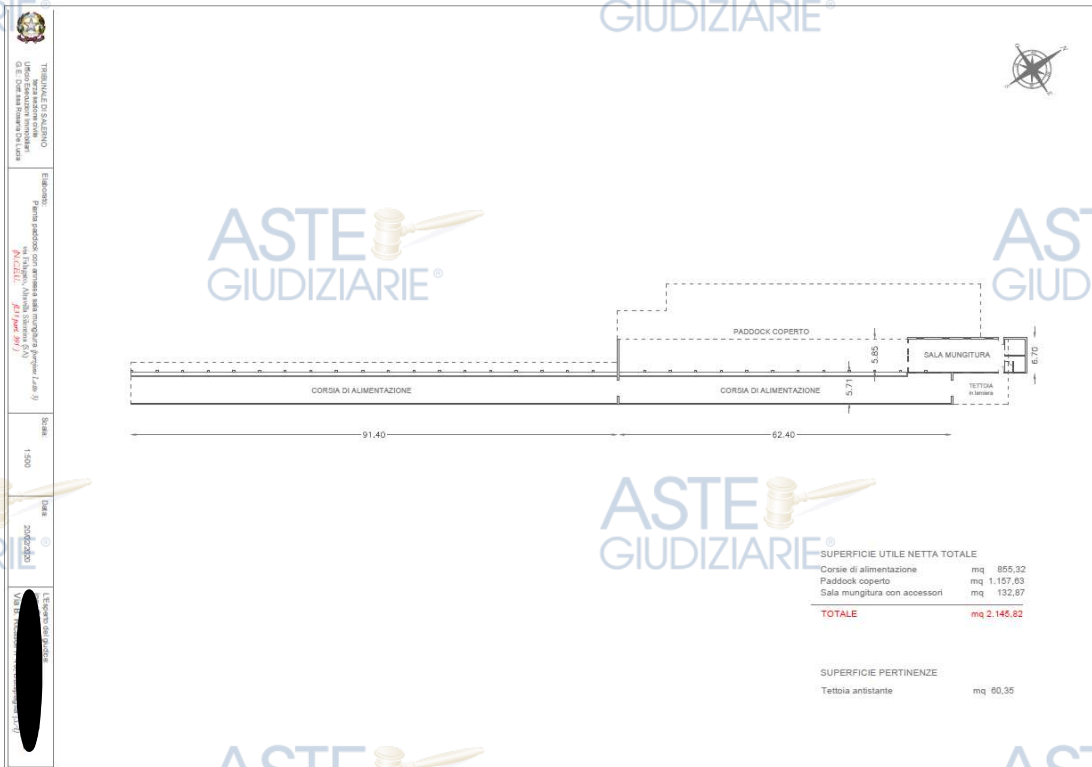
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



*Planimetrie digitalizzate con quote e superfici, di Sala mungitura secondaria, paddock e corsie di alimentazione non completamente censite ed assentite piuttosto genericamente, manufatti insistenti sulle **Part.lla 391,520,366,370**, afferenti al **Lotto 3** in Località Falagato.*

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



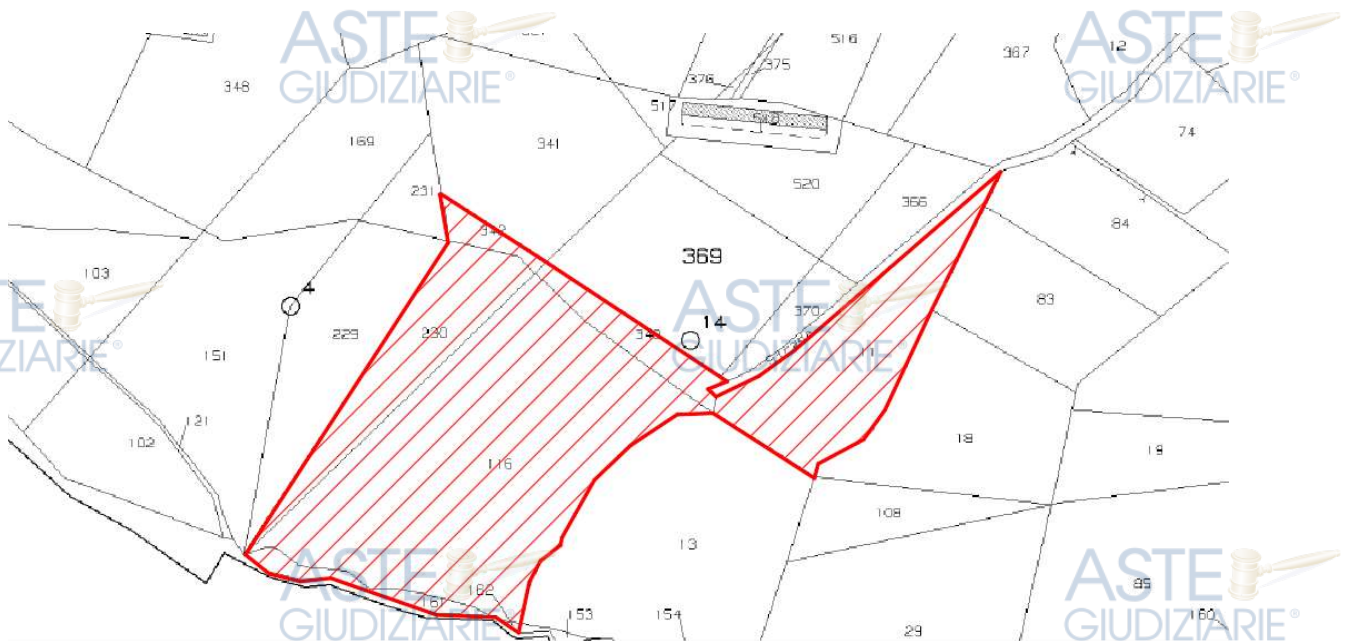
TRIBUNALE DI SALERNO terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari G.E.: Dott.ssa Rosaria De Lucia	Elaborato: Pianta paddock con corsia di alimentazione (porzione Lotto 3) via Falagato, Altavilla Silentina (SA) (N.C.E.U. N.00N-4CC-4T-4ST-4TO)	Scala: 1:400	Data: 20/02/2020	L'Esperto del giudice: Ing. COSIMO CAIAZZO Via L. ...
---	--	-----------------	---------------------	---

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



IL LOTTO 4 (FL 31 Part.lla 161, 162, 116, 230, 340, 342 e 11) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, (tramite part.lla 340, 342 e 11) in maniera ricostruibile sulla base di una parziale siepe alberata, e con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura, con **Part.lla 341, 369** (anch'esse esegutate e facenti parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione *EI 190/2019*), e con strada vicinale sterrata di accesso (nello stato di fatto traslata rispetto alla posizione catastale);
- **a sud**, (tramite Part. 161 e 162) a mezzo di fascia ripariale alberata, con piccolo *corso d'acqua e linea d'impiuvio a carattere torrentizio*;
- **a est**, (tramite Part.lla 162, 116, 11) a mezzo di siepe alberata e canali di irrigazione, con le **Part.lla di terreno 13, 18, 153, 83, 84**, tutte non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;
- **a ovest**, (tramite Part.lla 230 e 342) a mezzo canali di irrigazione, con le **Part.lla di terreno 229 e 231**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;



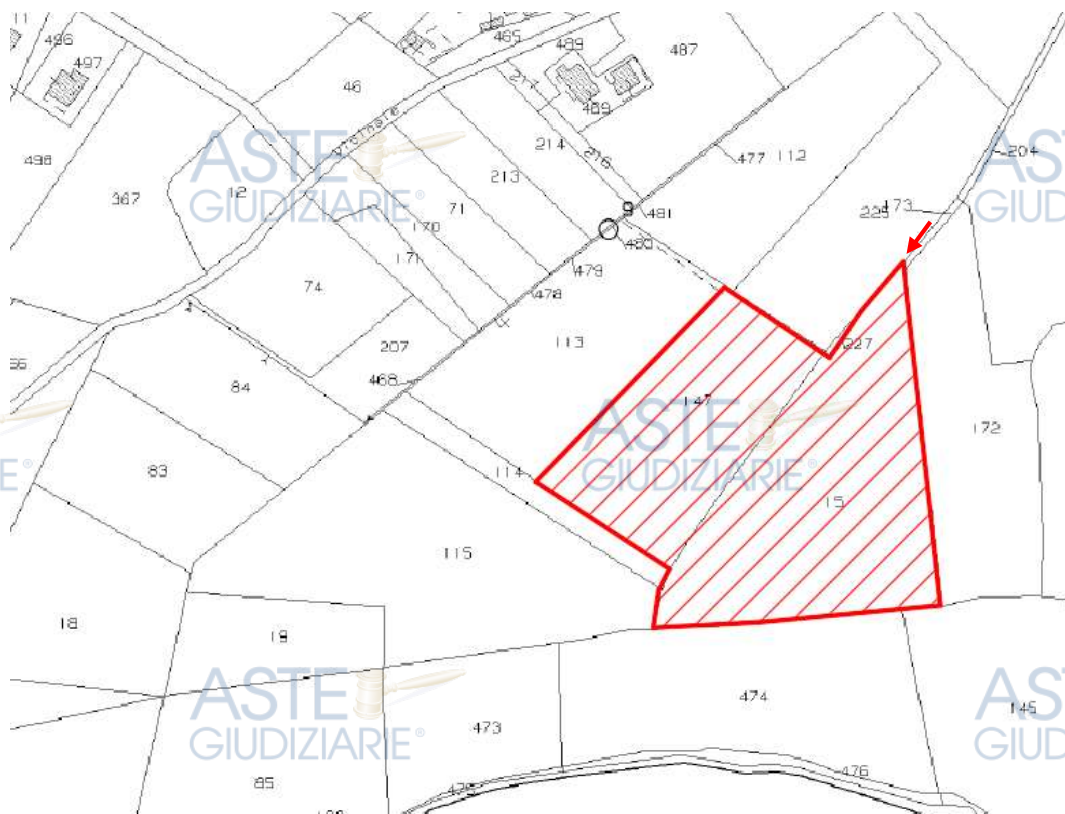
Stralcio Mappa Wegis Foglio 31 Altavilla Silentina, con perimetrazione Lotto 4, accessibile attraverso strada vicinale sterrata attigua al margine nord della Part.11.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



IL LOTTO 5 (FL 31 Part. Ite 15 e 147) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, (tramite part. Ite 147 e 15) in maniera ricostruibile sia sulla base di una parziale staccionata con filo metallico, sia con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura di seminativo, con **Part. Ite 225, 227, 173**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;
- **a sud**, (tramite Part. 15 e 147) a mezzo di siepe alberata, con le **Part. Ite di terreno 114 e 474**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;
- **a est**, (tramite part. 15) in maniera ricostruibile con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura di seminativo, con **Part. 172** non pignorata ed estranea alla presente esecuzione;
- **a ovest**, (tramite Part. Ite 147 e 15) a mezzo pali con filo metallico e parziale siepe alberata, con le **Part. Ite di terreno 113 e 115**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione.



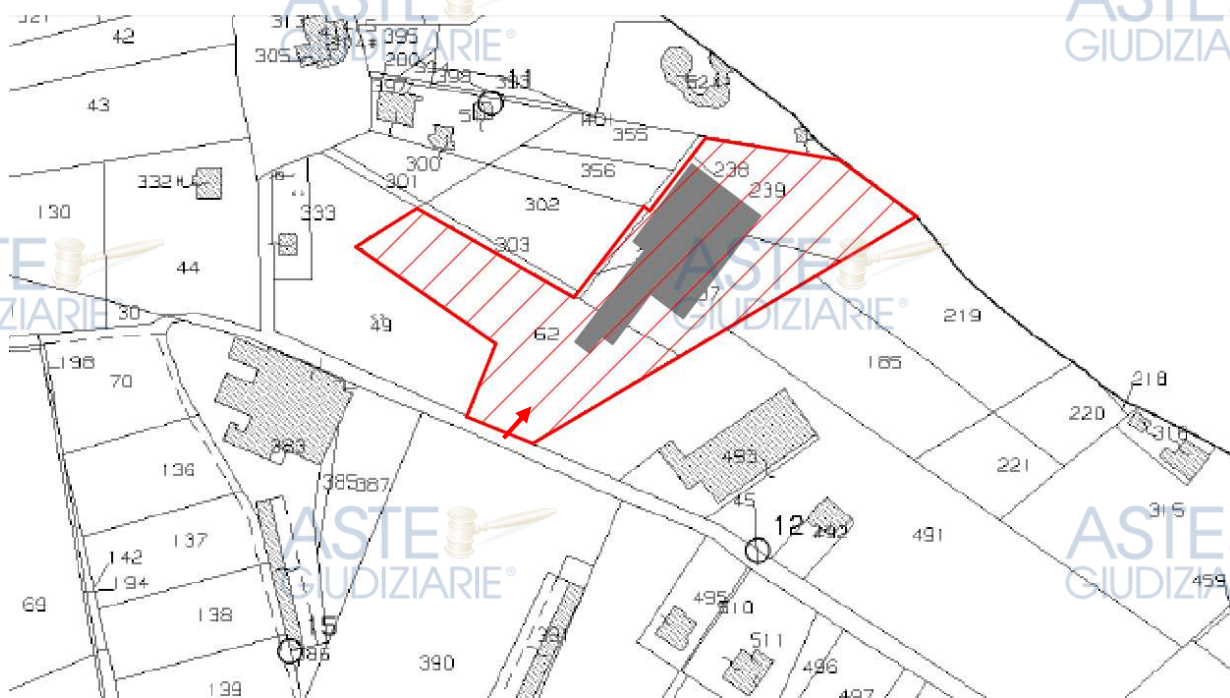
Stralcio Mappa Wegis Foglio 31 Altavilla Silentina, con perimetrazione Lotto 5, ed indicazione dell'accesso in corrispondenza dello spigolo nord della Part. 15.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell. 340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



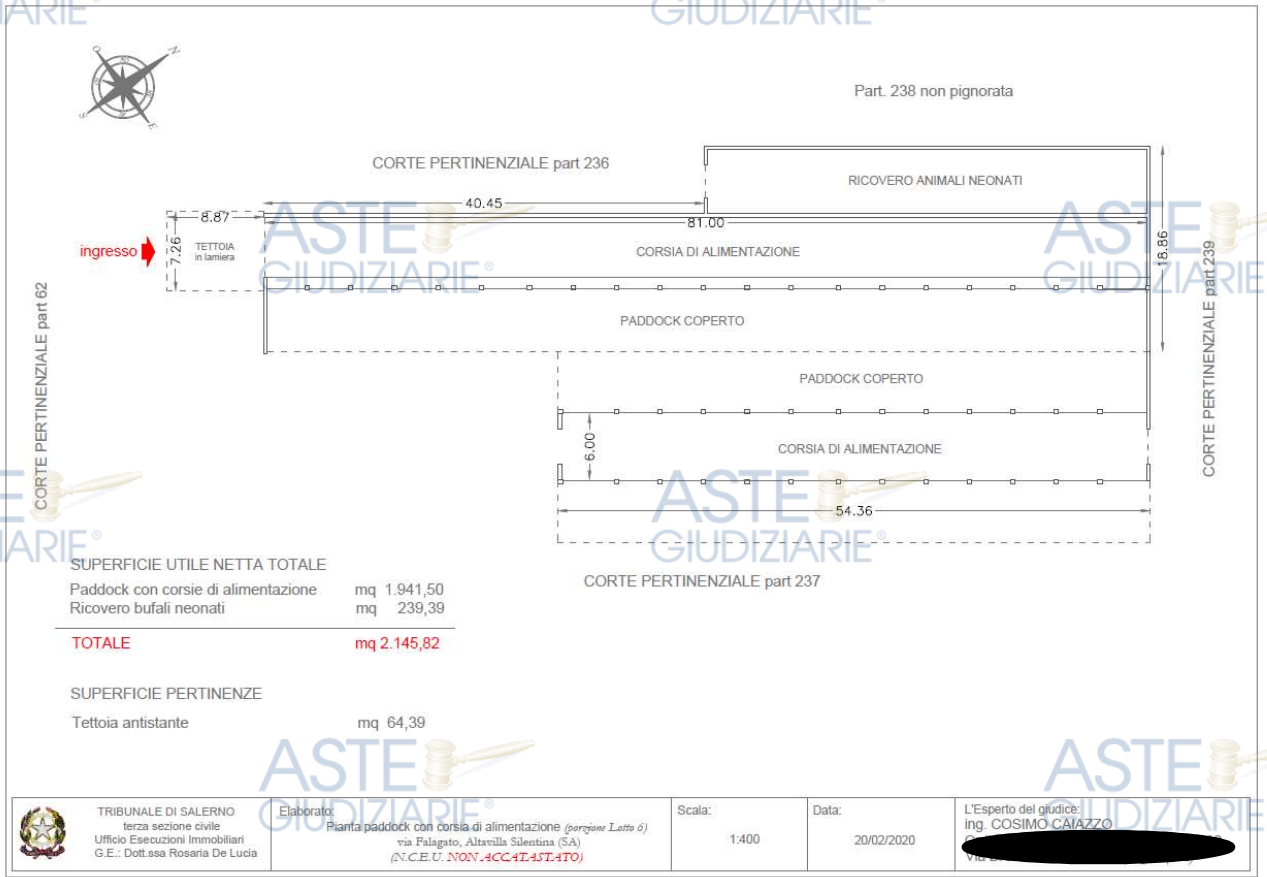
IL LOTTO 6 (FL 31 Part. I.le 62, 236, 237 e 239) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, (tramite part. I.le 62, 236, 239) in maniera ricostruibile sia avvalendosi di un parziale muretto di recinzione in c.a., sia con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura, con **Part. I.le 302, 303, 238, 828, 524, 790**, non pignorata ed estranee alla presente esecuzione e Part. 49, pignorata e rientrante nel LOTTO 2 della presente esecuzione EI 190/2019;
- **a sud**, (tramite Part. 62) con stradone di penetrazione interna **Part. 45 non eseguita**, a sua volta collegata a Via Falagato S.P.317;
- **a est**, (tramite part. 62, 237, 239) a mezzo di siepe alberata e piccolo muretto in c.a. (anche se questo non risulta essere posizionato in maniera perfettamente conforme a quanto attinente al confine catastale della proprietà) con le **Part. I.le di terreno 491, 185, 219**, non pignorata ed estranee alla presente esecuzione;
- **a ovest**, (tramite Part. 62) in maniera ricostruibile con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura di uliveto, con la **Part. 49**, pignorata e rientrante nel LOTTO 2 della presente esecuzione EI 190/2019.



Stralcio Mappa Wegis Foglio 31 Altavilla Silentina, con perimetrazione Lotto 6, indicazione dell'imbocco del viale d'accesso, ed indicazione del Manufatto non censito adibito a ricovero del bestiame bufalino, rappresentato di seguito in planimetria: →

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria digitalizzata con quote e superfici, del Ricovero bufalino, non censito e piuttosto genericamente e sommariamente assentito, insistente sui suoli afferenti al Lotto 6 in Località Falagato.

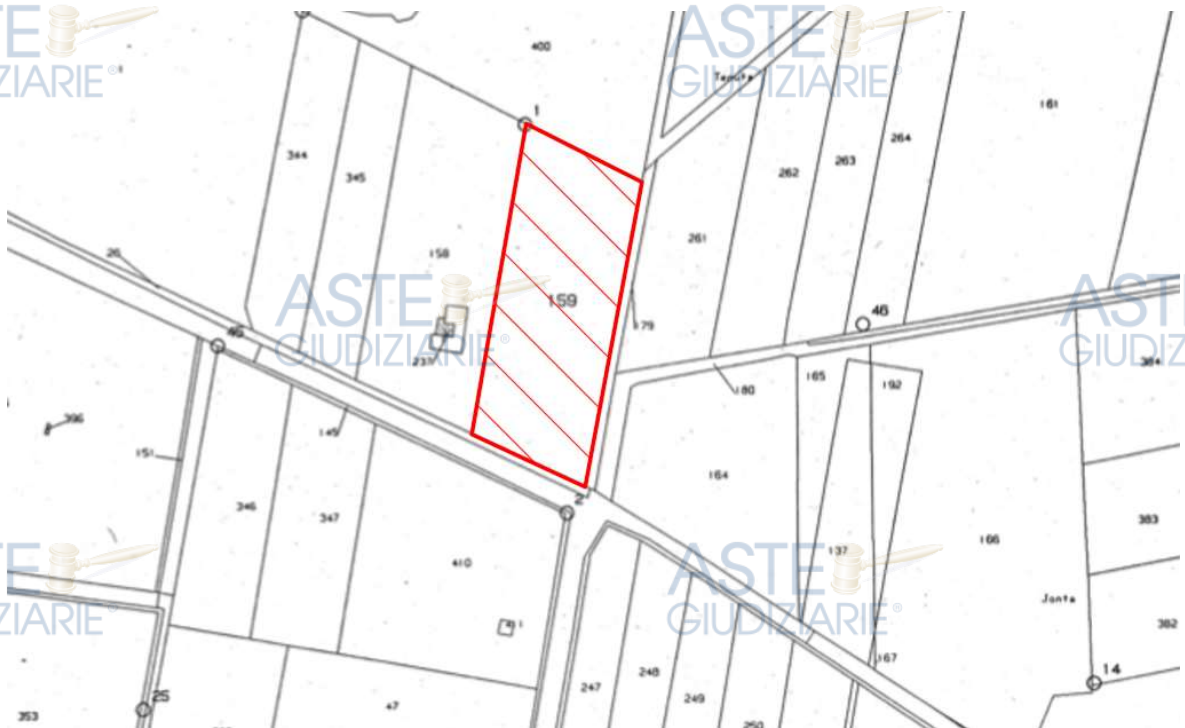
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



IL LOTTO 7 (NCT Serre FL 35 Part. 159) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, tramite siepe alberata, con **Part. 400** non pignorata ed estranea alla presente esecuzione;
- **a sud**, in maniera diretta e senza recinzione alcuna, con **S.P. 317 (Via Carlo Pisacane)**;
- **a est**, in maniera diretta e senza recinzione alcuna, con **S.P. 334 (Viale Gioacchino Murat)**, la quale a pochi metri di distanza conduce ad uno degli ingressi del comprensorio militare di Persano;
- **a ovest**, tramite siepe alberata, con **Part. 158** non pignorata ed estranea alla presente esecuzione;



Stralcio Mappa Wegis Foglio 35 Serre, con perimetrazione Lotto 7, di forma assimilabile ad un parallelogramma regolare, ubicato in corrispondenza dell'incrocio stradale.

NOTA C.T.U.: I Confini dei LOTTI da 1 a 7 risultano per la maggior parte nettamente distinguibili ed individuabili ed in piccola parte, seppur comunque individuabili con buona approssimazione, suscettibili di verifica con strumentazione GPS al fine di posizionare con precisione massima ed inequivocabile la linea divisoria tra i fondi continui e di medesima natura culturale, come riportati in mappa WEGIS.

Il CTU, qualora l'ill.mo G.E. lo ritenesse opportuno, si rende disponibile per eventuali operazioni di confinazione, comunque non indispensabili all'alienazione giudiziaria dei Lotti

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **Sui cespiti eseguiti ed afferenti ai Sette Lotti come sopra configurati, non insiste altro pignoramento** al di fuori di quello su cui è incardinata la presente EI 190/2019;
- Pur con taluni **meri refusi sulle consistenze metriche superficiali**, già evidenziati nei quesiti iniziali, **refusi presenti in Atto di Pignoramento e sua Nota di Trascrizione, i Dati catastali attuali dei beni corrispondono agli identificativi catastali principali riportati in Atto di Pignoramento e Trascrizione**, e **tutte le particelle compaiono in Mappa Wegis, ad eccezione degli identificativi dei manufatti afferenti al LOTTO 2, i cui Dati Catastali attuali risulterebbero meritevoli di riordino** in quanto gli stabili presenti (*abitazione con cantina, monolocale annesso e tettoia per ricovero mezzi*) risultano accatastati d'ufficio, con **rendita catastale presunta e planimetrie assenti agli atti sia informatizzati che cartacei**. Inoltre, l'abitazione principale ricadendo in parte sulla Part. 333 in parte sulla Part. 49 del FL 31 risulta verosimilmente **accatastata d'ufficio sotto due diversi identificativi e con consistenze diverse**. Poiché per il Pignoramento aggredisce anche **gli identificativi all'Urbano che non compaiono in Mappa**, la regolarizzazione ed il riordino dell'assetto catastale del Lotto 2 possono anche rientrare nelle facoltà dell'Acquirente Finale e non sono ostativi alla vendita del Lotto 2. A tal uopo tali fattori di imperfezione catastale sono stati temperati a fini puramente estimativi, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 2, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima;
- **Il paddock insistente sul LOTTO 6** risulta all'attualità, dal punto di vista catastale (non comparando in mappa Wegis, né essendo caratterizzato da propri identificativi), un'immobile 'fantasma' dunque non riportato né in mappa né dotato di particella NCEU, rendita (anche presunta) o classificazione alcuna. Tutti questi fattori minusvalente non ostativi alla vendita, sono stati temperati a fini puramente estimativi, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 6, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima;
- **Il paddock con corsie di alimentazione e sala mungitura, insistente sul LOTTO 3** censito al NCEU FL 31 **Part. 391** risulta all'attualità, **molto più esteso di quanto riportato in planimetria catastale**, essendo dotato di un'ulteriore prolungamento sul lato sud della parte coperta, per una **lunghezza complessiva pari circa al doppio di quanto riportato in planimetria catastale**; tale prolungamento non risulta censito e dunque non è riportato né in mappa WEGIS né su planimetria Catastale. Tale imperfezione catastale non ostativa alla vendita, è stata temperata a fini puramente estimativi, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 3, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima. Peraltro **la Part.391 risulta erroneamente in ditta catastale ad entrambi i coniugi**, pur essendo unico Acquirente l'esecutato in regime di comunione legale dei beni;
- **Il paddock con corsia di alimentazione lato sud-est insistente sulle Part.lle 520, 369 del LOTTO 3** risulta all'attualità, dal punto di vista catastale, un'immobile 'fantasma' dunque non riportato né in mappa né dotato di particella NCEU, rendita (anche presunta) o

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



classificazione alcuna. Il tutto, unito ad un assenso sotto il profilo edilizio piuttosto generico come meglio si illustrerà al Quesito 13, pur non costituendo motivo ostativo alla vendita, è stato contemperato, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 3, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima;

- **La mappa catastale WEGIS** FL 31 Altavilla Silentina, in base a quanto sopra detto dunque, risulta quindi - per riepilogare- **mancante delle sagome di alcuni Fabbricati**, come *l'abitazione con tettoia per ricovero mezzi agricoli di cui al LOTTO 2, il paddock rientrante nel LOTTO 6 ed il paddock e il prolungamento corsia di alimentazione afferenti al LOTTO 3*, le cui sagome sono orientativamente desumibili dalle indicazioni grafiche già riportate dal sottoscritto CTU alle pagine precedenti. Risultando in ogni caso tali aspetti non ostativi alla vendita dei beni, l'aggiornamento della Mappa Wegis del Foglio 31, per il tramite della redazione di nuovi tipi mappali, è incombenza che può anche essere delegata e fatta rientrare nelle facoltà degli Acquirenti finali dei Lotti;
- **Relativamente al LOTTO 2**, come meglio chiarito nel quesito inerente la regolarità edilizia, essendo allo stato attuale la documentazione relativa ai titoli abilitativi piuttosto sommaria, il sottoscritto CTU, **nell'ipotesi estremamente verosimile di una riduzione del pignoramento** (visto l'enorme valore del compendio pignorato rispetto alla 'più contenuta' somma a debito da parte del Sig. Omissis) consiglia, fermo restando piena discrezionalità del G.E. e del creditore precedente, di privilegiare la vendita di uno o più dei rimanenti sei LOTTI (già singolarmente sufficienti alla rivalsa creditoria con molta probabilità);
- **Talune visure storiche dei cespiti pignorati** non recano traccia dei titoli di proprietà ad essi afferenti, i quali però sono ampiamente trattati ed esplicitati dal CTU al successivo quesito 5 nonché nella Certificazione Notarile. Per quanto attiene alla incongruenza di intestazione catastale della Part.391 si è già accennato a tale aspetto in precedenza;
- **Le planimetrie catastali dei cespiti** (ricordando che agli atti catastali sono presenti solo le planimetrie relative al LOTTO 1 e a parte del LOTTO 3, mancante di alcuni suoi manufatti, e completamente assenti quelle del LOTTO 2 e LOTTO 6), risultano essere per buona parte conformi allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU nel corso dei tre approfonditi sopralluoghi: sono emerse esclusivamente **lievi difformità inerenti la distribuzione interna da regolarizzare e/o piccoli annessi in lamiera da rimuovere**, questioni più ampiamente illustrate e stimate ai *Quesiti 13 e 14* cui si rimanda (*cfr.*);
- **I confini**, soprattutto quelli relativi alle grandi estensioni terriere dei LOTTI 3, 4, 5 e 7, risultano, in talune porzioni, come sopra più volte rimarcato, seppure ampiamente individuabili con sufficiente approssimazione, **ricostruibili precisamente solo con l'ausilio di uno strumento topografico di rilievo GPS**, a causa della continuità, in alcuni punti, dei fondi terrieri con le contigue particelle della stessa natura e stato d'uso colturale, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



- Relativamente alle **possibilità di parcheggio pubblico**, a servizio dei LOTTI, già di per sé tutti accessibili con l'automobile in maniera diretta in quanto provvisti di accessi, piazzali e ampi spazi di pertinenza interni ai loro perimetri, **non esiste possibilità di parcheggio esterno sugli spazi pubblici** circostanti i vari LOTTI, date le caratteristiche della viabilità di accesso, la quale viabilità, in molti casi, ha carattere locale o vicinale.
- Relativamente ai **Vincoli di Asservimento di carattere permanente non cancellabili**, occorre rilevare, come traspare peraltro anche dalla Relazione Notarile, che **talune particelle afferenti al lotto 3 ed una sola particella ricadente nel Lotto 4 sono soggette a Passaggio coattivo di servitù di condotta e a vincolo di destinazione (Asservimento)**.
Gli estremi di tali vincoli sono di seguito riportati:

- ✓ **Servitù di condotta** trascritta a Salerno il **11/02/2016** ai numeri **R.G.5223 R.P.4202**, in favore del **Demanio Regione Campania**, insistente sulle **Part.lla 69,143,144,327,341,520 e 366**, tutte afferenti al Lotto 3;
- ✓ **Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (asservimento della sola esigua capacità edificatoria, dunque poco influente sul valore dell'ampio compendio, in favore di uno stabile rurale non pignorato e di proprietà di uno dei figli dell'esecutato)** trascritta a Salerno il **23/07/2009** ai numeri **R.G.34670 R.P.27670**, in favore del **Comune di Altavilla Silentina**, insistente sulle **Part.lla 341, ex329 (attuale 517), afferenti al Lotto 3, ed anche su Part.342, quest'ultima afferente al Lotto 4.**



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

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi della certificazione Notarile per Notaio De Bartolomeis acquisita dal C.T.U. e riportata in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

IL LOTTO 1 **Abitazione con orto ed annessi in località Falagato**, censita in N.C.E.U Comune di Altavilla Silentina, **FI 30 Part.IIe 807** (abitazione principale su due livelli con ampio piazzale antistante), **782** (fascia di giardino laterale all'abitazione e piccolo deposito sub 2 attualmente in uso come pollaio) e **NCT FI 30 Part 330** (piccola area residua in prossimità della Via SP 314 strada Falagato). Il tutto proviene da:

RELATIVAMENTE ALLA PART. 782 sub. 2:

- **Atto di Compravendita del 14/10/1972 per Notaio Cammarano** (registrato ad Agropoli il 17/10/1972 al n° 998 e trascritto a Salerno il 06/11/1972 ai nn. 27188/23935) relativo alla vecchia particella 168 (da cui deriva la part. 782 sub.2) FI 30 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis (debitore)**. Tale bene è stato acquistato prima dell'instaurazione del regime patrimoniale-familiare della comunione dei beni con la coniuge **Omissis** non esecutata, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMENTE ALLE PART.IIe 807 e 330:

- **Atto di Compravendita del 14/10/1972 per Notaio Cammarano** (registrato ad Agropoli il 21/10/1972 al n° 1025 e trascritto a Salerno il 06/11/1972 ai n.n. 27190/23937), relativo alle vecchie particelle 55, 329 (dalle quali per fusione deriva la part. 807) e 330 FI 30 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis (debitore)**. Tale bene è stato acquistato prima dell'instaurazione del regime patrimoniale-familiare della comunione dei beni con la coniuge **Omissis** non esecutata, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

Dunque il LOTTO 1 è di proprietà piena ed esclusiva in capo al solo esecutato Omissis, e pertanto escluso dalla comunione dei beni per la totalità delle particelle che lo compongono.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



IL LOTTO 2 Abitazione principale e monolocale adiacente con accesso indipendente, tettoia semichiusa per ricovero automezzi e porzione di uliveto pertinenziale, censiti relativamente ai fabbricati in NCEU Fl. 31 Part. 467 sub 1 e Part. 472 sub 1 (abitazione su due livelli), Part 467 sub 2 (monolocale indipendente adiacente all'abitazione principale) Part 472 sub 2 (tettoia lateralmente chiusa utilizzata per ricovero automezzi e macchine agricole). In mappa Wegis il LOTTO 2 insiste sulle part.lle censite in NCT Fl 31 Part 333 (fabbricato urbano da accertare) e NCT Fl. 31 Part 49 (all'attualità costituita da due porzioni di uliveto lato nord est e lato sud est, oltre ad ampie porzioni di piazzale). Il tutto proviene da:

- Atto di Compravendita del 06/04/1992 REP. 28681 per Notaio *Raimondo Malinconico* (registrato ad Eboli il 23/04/1992 al n. 1759 e trascritto a Salerno il 27/04/1992 ai n.n. 11579/9821), stipulato tra parte alienante Sig. *Omissis* e parte acquirente *Omissis*. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge *Omissis*, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

Dunque il LOTTO 2 per la totalità delle particelle che lo compongono, è di piena proprietà di Omissis in regime di comunione legale dei beni.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



IL LOTTO 3 Complesso di allevamenti bufalini e terreni agricoli con paddock, tettoie, annessi, sale mungitura, stalle e vasche per liquami, manufatti non tutti rappresentati in mappa Wegis, censiti (in parte) in N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 383 (nucleo aziendale principale) e Part 391 (paddock accatastato solo in parte), mentre i terreni risultano censiti in NCT Fl 31 Part.ile 69,142, 143, 144, 327, 341, 517, 520 e 369 (*terreni sui quali insiste tettoia di alimentazione non riportata in mappa Wegis*), Part.ile 366, 370, 375, 516, 510 (*che corrisponde a vialetto chiuso e/o rete tecnologica ricadente in proprietà terza recintata*), Part.ile 514, 512, 390 (*contenente vasca liquami a pianta semicircolare*), Part.ile 386, 387, 385 per una consistenza complessiva dei terreni (*destrate le superfici dei manufatti*) di 66.635 m. Il tutto proviene da:

RELATIVAMNETE ALLE PART.ile 375, 510, 512, 514 e 516:

- **Atto di Compravendita del 25/06/2009 REP. 20356 RAC. 6835 per Notaio Luigi Capobianco** (registrato ad Eboli e trascritto a Salerno il 23/07/2009 ai n.n. 34668/27668) relativo alle vecchie particelle 372, 373, 374, 375 (da cui derivano le part.ile 375, 510, 512, 514 e 516) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante Omissis e parte ricevente **Omissis** in regime patrimoniale di comunione dei beni, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLE PART.ile 366, 520, 369, 370, 341 e 517:

- **Atto di Compravendita del 06/07/2004 REP. 72865 RAC. 29772 per Notaio Pasquale Cammarano** (registrato e trascritto a Salerno il 19/07/2004 ai n.n. 30770/23214), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLE PART.ile 383, 385, 386, 387:

- **Atto di Compravendita del 04/04/1976 REP. 11028 per Notaio Pasquale Cammarano** (registrato ad Agropoli il 23/04/1976 al n° 434 e trascritto a Salerno il 28/04/1976 ai nn. 9421/8137), relativo alla vecchia particella 176 (da cui derivano le part.ile odierne) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**.
NESSUNA INFORMAZIONE circa il regime patrimoniale scelto all'acquisto è riportata nelle note di trascrizione dell'atto, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

- **Atto di Compravendita del 20/01/1981 REP. 637 per Notaio Raimondo Malinconico** (registrato ad Eboli il 03/02/1981 al n° 339 e trascritto a Salerno il 04/02/1981 ai n.n.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



2315/2015), relativo alla vecchia particella 205 (da cui derivano le part.lle odierne) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. NESSUNA INFORMAZIONE circa il regime patrimoniale scelto all'acquisto è riportata nelle note di trascrizione dell'atto, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLE PART.lle 69 e 142:

- **Atto di Compravendita del 18/11/1986 REP. 972 per Notaio Raimondo Malinconico (registrato a Eboli il 02/12/1986 al n.4440 e trascritto a Salerno il 09/12/1986 ai n.n. 29481/24465)**, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis** così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLA PART. 143:

- **Atto di Compravendita del 20/11/1990 REP. 24418 per Notaio Raimondo Malinconico (registrato a Eboli e trascritto a Salerno il 13/12/1990 ai n.n. 32421/25551)**, stipulato tra parte alienante Sig.ra **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLA PART. 144:

- **Atto di Compravendita del 21/10/1997 REP. 42441 per Notaio Raimondo Malinconico (registrato a Eboli il 28/10/1997 al n.2715 e trascritto a Salerno il 05/11/1997 ai n.n. 29270/23335)**, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLE PART.lle 327, 390 e 391:

- **Atto di Compravendita del 14/01/2003 REP. 68828 per Notaio Pasquale Cammarano (registrato e trascritto a Salerno il 27/01/2003 ai n.n. 3522/2871)**, relativo alle vecchie particella 327 e 328 (da cui derivano le part.lle odierne) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dunque il LOTTO 3:

- *relativamente alle Part.lle 366, 520, 369, 370, 341, 517, 69, 142, 143, 144, 327, 390, 391 è di piena proprietà di Omissis in regime di comunione legale dei beni;*
- *relativamente alle Part.lle 375, 510, 512, 514 e 516 è in comproprietà (quota 1/2 ciascuno) con la coniuge Omissis, sempre in comunione dei beni;*
- *relativamente alle Part.lle 383, 385, 386, 387 queste risultano di piena proprietà di Omissis e pur non essendo indicato il regime patrimoniale nell'atto, secondo opinione del sottoscritto CTU, fermo restando piena facoltà dell'Ill.mo G.E, è da intendersi il regime di comunione legale dei beni in quanto l'atto è successivo alla riforma del diritto di famiglia;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dunque conclusivamente il LOTTO 3 è in parte di piena proprietà in capo all'esecutato Omissis, pur rientrando nella comunione dei beni, ed in parte fu acquistato da entrambi i coniugi in quote uguali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL LOTTO 4 Terreno seminativo irriguo, di complessivi 39.367 mq. censito in NCT: Fl.31 Part.ile 161, 162, 116, 230, 340, 342 e 11 Altavilla Silentina. Il tutto proviene da:

RELATIVAMENTE ALLA PART.ile 116, 161, 162, 230, 340, 342:

- **Atto di Compravendita del 02/09/2006 REP. 78539 RAC. 32832 per Notaio *Pasquale Cammarano* (registrato e trascritto a Salerno il 08/09/2006 ai n.n. 48278/29519), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELATIVAMENTE ALLA PART. 11:

- **Atto di Compravendita del 06/07/2004 REP. 72865 RAC. 29772 per Notaio *Pasquale Cammarano* (registrato e trascritto a Salerno il 19/07/2004 ai n.n. 30770/23214), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

Dunque il LOTTO 4, per la totalità delle particelle che lo compongono, è di piena proprietà di Omissis, ma rientra nel regime di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **IL LOTTO 5** Terreno seminativo irriguo, di complessivi 24.183 mq censito in NCT Fl.31 Part.11e 15 e 147 Altavilla Silentina, proviene da:

RELATIVAMENTE ALLA PART. 147:

- **Atto di Compravendita del 06/05/2006 REP. 77859/32455 per Notaio Cammarano (registrato e trascritto a Salerno il 11/05/2006 ai n.n. 25423/15405)**, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMENTE ALLA PART. 15:

- **Atto di Compravendita del 17/02/2012 REP. 69365/30766 per Notaio Malinconico (registrato e trascritto a Salerno il 20/02/2012 ai n.n. 7115/6061)**, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

Dunque il LOTTO 5, per la totalità delle particelle che lo compongono, è di piena proprietà di Omissis, ma rientra nel regime di comunione legale dei beni.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **IL LOTTO 6** Porzione di uliveto con paddock bufalino non riportato in mappa Wegis, censito in NCT Fl. 31 Part.lla 62, 236, 237 e 239 per un'estensione *complessiva dell'appezzamento (detratte le superfici dei manufatti su di esso insistenti) di 9.102 mq.*

RELATIVAMNETE ALLA PART.lla 236 e 237:

- **Atto di Compravendita del 07/05/1996 REP. 40016 per Notaio *Malinconico* (registrato a Eboli il 21/05/1996 al n. 1370 e trascritto a Salerno il 24/05/1996 ai n.n. 12433/9932), relativo alla vecchia particella 63 (da cui derivano le part.lla 236 e 237) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge Omissis, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

RELATIVAMNETE ALLA PART. 239:

- **Atto di Permuta del 05/02/1999 REP. 37154 per Notaio *Biagio Salvati* (registrato a Eboli e trascritto a Salerno il 03/03/1999 ai n.n. 6226/4839), stipulato tra parte cedente **Omissis** e parte ricevente **Omissis** in regime patrimoniale di comunione dei beni, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

RELATIVAMNETE ALLA PART. 62:

- **Atto di Compravendita del 06/04/1992 REP. 28681 per Notaio *Raimondo Malinconico* (registrato ad Eboli il 23/04/1992 al n. 1759 e trascritto a Salerno il 27/04/1992 ai n.n. 11579/9821), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge Omissis, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

Dunque il LOTTO 6, per relativamente alle particelle 62, 236 e 237, è di piena proprietà di Omissis in regime di comunione legale dei beni, mentre relativamente alla part. 239 è in comproprietà (quota ½ ciascuno) con la coniuge Omissis, sempre in comunione dei beni.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL LOTTO 7 (*Terreno seminativo irriguo, di complessivi 21.826 mq, censito in NCT Serre FI 35 Part 159*) proviene da:

- **Atto di Compravendita del 28/10/2003 REP. 70903 per Notaio Cammarano** (registrato e trascritto a Salerno il 07/11/2003 ai n.n. 38572/28333), tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis (debitore)**. Tale bene è stato **acquistato come bene personale**, in quanto pur rientrando potenzialmente nella comunione dei beni, è stato **oggetto di rinuncia scritta da parte della coniuge non eseguita Omissis** (la quale si è dichiarata contraria all'assoggettamento del bene al regime patrimoniale di comunione), così come riportato sia nella sez. D della Nota di Trascrizione, che nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

Dunque il LOTTO 7 è di proprietà piena ed esclusiva in capo al solo esecutato Omissis, e pertanto escluso dalla comunione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



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;*

Dall’analisi dei Titoli di Proprietà effettuata al quesito precedente, si evince che:

- **Il Lotto 1 e il Lotto 7** rientrano nella proprietà piena ed esclusiva del Debitore Omissis e pertanto, i ricavati delle vendite di tali Lotti, detratte le spese di giudizio ed altri eventuali privilegi creditori intervenenti, sono a totale rivalsa del Creditore Procedente con assegnazione del residuo in toto al Debitore stesso;
- **I Lotti 2, 4, e 5**, sono di piena proprietà del Debitore Omissis stesso, ma rientrano nel regime di comunione legale dei beni con la coniuge ***Sig.ra Omissis*** non eseguita, e pertanto, come prescritto giuridicamente, relativamente a tali cespiti la coniuge non eseguita non può chiedere la separazione in natura/divisione di tali beni, ma ha automaticamente diritto alla metà dei dividendi delle vendite di tali Lotti, sempre naturalmente detratte le spese di giudizio ed altri eventuali privilegi creditori intervenenti;
- **I Lotti 3 e 6**, contengono sia particelle acquistate da entrambi i coniugi per quote ½ ciascuno, sia particelle di piena proprietà del Debitore Omissis stesso, ma comunque rientranti nel regime di comunione legale dei beni con la coniuge Omissis non eseguita, e pertanto, relativamente a tali cespiti la coniuge non eseguita ha automaticamente diritto alla metà dei dividendi delle vendite di tali Lotti, sempre naturalmente detratte le spese di giudizio ed altri eventuali privilegi creditori intervenenti e con riferimento alle sole particelle acquistate personalmente per quota indivisa costituendosi in Giudizio potrebbe chiedere la separazione in natura/divisione di tali beni.

Orbene, ferma restando la suddivisione dei beni afferenti alla presente esecuzione in SETTE LOTTI come sopra descritti e configurati, valutati in base a caratteristiche di eterogeneità, accessibilità, tipologia, ubicazione e pertinenze, e precisato anche che le particelle acquistate da entrambi i coniugi, non si presterebbero ottimamente ad essere configurate in lotti distinti, in quanto non comodamente accessibili senza l’instaurazione di diritti di passaggio, il sottoscritto CTU rileva che ***qualora la coniuge non eseguita nella presente EI 190/2019 Sig.ra Omissis si costituisse in Giudizio chiedendo la separazione in natura/divisione*** relativamente alle ***part.lla 375, 510, 512, 514, 516 Fl 31 facenti parte, tra le altre, del LOTTO 3*** e relativamente alla ***part.lla 239 Fl 31 facente parte, tra le altre, del LOTTO 6***, poiché i valori di stima di tali due porzioni si equivalgono, al di là di differenze poco significative e del tutto trascurabili in quanto rientranti nelle oscillazioni di stima, come può agevolmente desumersi rapportando le superfici di tali due differenti porzioni alle superfici dei Lotti 3 e 6:→

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

V quota ½ sola Part.239 =

$$\frac{3.144mq.di\ sup\ sola\ Part.239}{11.401mq.di\ Sup.TotLotto6} \quad 0,5 \times 322.000€\ di\ Val.Tot.Lotto\ 6 = 44.398\ € \approx \underline{45.000\ €}.$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

V quota ½ sole Part.lle 375,510,512,514 e 516 =

$$\frac{5.566mq.di\ sup\ sole\ Part.lle\ 375,510,512,514,516}{73.672,41mq.di\ Sup.TotLotto3} \quad 0,5 \times 1.231.000€\ di\ Val.Tot.Lotto\ 3 \approx \underline{46.000\ €}.$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si potrebbe, salvo diversa facoltà del G.E., assegnare in natura la Proprietà esclusiva del terrazzamento di Part.lle 375, 510, 512, 514, 516 alla coniuge non eseguita Sig.ra Omissis, stralciandolo, endoproceduralmente senza dar luogo a inutili successivi Giudizi Divisionali, come **Sub Lotto 3** dal Lotto 3, ed escludendolo dalla vendita giudiziaria con ordine di cancellazione della formalità pregiudizievole del pignoramento su tali cinque particelle, ed assimilare invece di contro la Part.239 alle restanti Part.lle 62, 236, 237 del Lotto 6 già di avvenuto acquisto esclusivo da parte del Debitore, con assegnazione della stessa Part.239 in quota 1/1 al Omissis Debitore, rimanendo impregiudicato il diritto della coniuge non eseguita alla distribuzione dei dividendi per effetto del regime patrimoniale di comunione dei beni anche sull'intero Lotto 6 (tecnicamente ridotto quindi per intenderci alla stregua dei Lotti 2,4,5), e rimanendo all'atto pratico invariati i prezzi base di vendita del Lotto 6 e del Lotto 3 stesso quest'ultimo anche se stralciato del Sub Lotto3 penta particellare, poiché l'ipotesi di separazione in natura afferisce ad importi davvero pochissimo significativi rispetto ai valori della totalità del Lotto 3.

Valgano le Foto seguenti a dare un'idea di tale ipotesi di separazione in natura: →

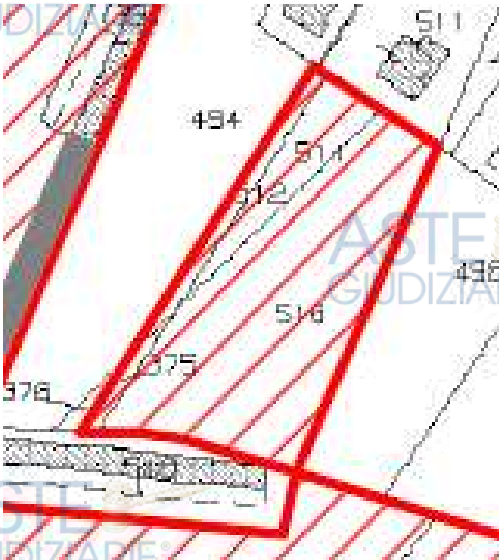
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Stralcio mappale e visualizzazione del **terrazzamento di cespiti da poter stralciare dal Lotto 3 come **SUBLOTTO3**** e così poterlo assegnare in natura alla Coniuge non esecutata, con diritto di accesso e passaggio pedonale e carrabile su Part.lle 520 e 366 afferenti al Lotto 3, dalla rete di strade pubbliche vicinali esistenti lato est, considerato che la Part.510 per avvenuta ispezione effettiva deli Luoghi, identifica piuttosto un passaggio di rete di sottoservizi e non già un passaggio pedonale e carrabile, inesistente tra le attuali recinzioni di proprietà private terze rispetto al procedimento esecutivo in oggetto (v. Foto sottostante):→

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Stato effettivo dei Luoghi in corrispondenza della giacitura della Part.510, con proprietà terze chiuse e recintate senza possibilità di passaggio al retrostante terrazzamento, inaccessibile da nord, ed accessibile quindi solo dalle strade vicinali lato est.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



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

Premesso che **tutti i Lotti sono condotti e fruiti materialmente dal Nucleo familiare del Debitore stesso, in assenza di contratti locativi opponibili all'Acquirente, e dunque gli stessi sono da considerarsi liberi ai fini della Procedura Esecutiva relativamente ai dettagli della situazione di possesso materiale**, si relaziona quanto segue:

STATO DI POSSESSO LOTTO 1 e 2:

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore *Omissis* e di uno dei suoi figli *Omissis*, durante le operazioni di accesso in date *12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020*, il **LOTTO 1 e il LOTTO 2** risultano materialmente **scevri da qualsiasi contratto di locazione o altro genere, e materialmente occupati e utilizzati da due dei figli del Sig. Omissis e dai loro rispettivi nuclei familiari, i quali li utilizzano rispettivamente come abitazioni principali di residenza.**

STATO DI POSSESSO LOTTO 3 – 4 – 5 e 6:

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore *Omissis* e di uno dei suoi figli *Omissis*, durante le operazioni di accesso in date *12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020*, i **LOTTI 3-4-5-6 (terreni, stalle e paddock)** risultano materialmente **liberi e scevri da qualsiasi contratto di locazione o altro genere. Inoltre essi si presentano attualmente coltivati dall'esecutato (titolare dell'azienda agricola Omissis) unitamente al suo nucleo familiare per la produzione di foraggio e quanto altro necessario all'allevamento bufalino, costituendo tali lotti il Nucleo principale dell'azienda stessa.** Essi si presentano in **buona tenuta di manutenzione, colturale e di allevamento** in quanto, **curati a spese dei membri del nucleo familiare dell'esecutato stesso.**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



STATO DI POSSESSO LOTTO 7:

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore *Omissis* e di uno dei suoi figli *Omissis*, durante le operazioni di accesso in date *12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020*, il **LOTTO 7 (terreno)** risultano materialmente libero e scevro da qualsiasi contratto di locazione o altro genere. Inoltre esso si presenta attualmente coltivato a foraggio dall'esecutato (titolare dell'azienda agricola *Omissis*) unitamente al suo nucleo familiare. Il lotto risulta però marginale rispetto ai precedenti relativamente all'approvvigionamento aziendale, risultando abbastanza distante dagli altri beni.

Relativamente ai *Vincoli di Asservimento di carattere permanente non cancellabili e regolarmente trascritti*, detti vincoli sono stati già ampiamente specificati nell'ambito delle note in calce al Quesito 4 precedente cui si rimanda per ogni dettaglio (*cf.*).

Relativamente ai *Vincoli di Asservimento di fatto*, si ricorda, come già più volte illustrato anche graficamente nelle pagine precedenti, che il *Lotto 3*, molto esteso ed in gran parte non recintato, per effetto dell'interclusione di porzioni non pignorate, e/o porzioni suscettibili di ipotesi di stralcio e separazione in natura, potrebbe essere oggetto su talune sue particelle di asservimenti di fatto al passaggio coattivo pedonale e carrabile da e verso altre particelle ed altri fondi non inclusi nel Lotto 3 stesso e/o non eseguiti.



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

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI: 1 e 2

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2019/2020*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE del cespite con riferimento al generico vano, sia esso residenziale principale o di servizio:** →

$$V \text{ unitario medio di locazione Lotti 1 e 2} = \frac{2,4 + 1,7 + 2,5}{3} = 2,2 \text{ €/mq. X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale utile residenziale e/o strettamente connessa ad essa, rilevata del LOTTO 1 (282,35 m²)** e considerando inclusi nel canone i comodi del cespite (*piazzale antistante, portico, ampia corte, deposito/pollaio e forno*), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:**

- **Canone locativo LOTTO 1**

Abitazione con accessori e pertinenza = 2,2 €/mq x mese x 282,35 mq. di Sup. utile
= 621,17 €/mese ≈

≈ **600 €/mese in cifra tonda**

(*canone locativo che risulta congruo anche considerando, da un lato la plusvalenza data dagli spazi pertinenziali, dall’altro la minusvalenza data dalla mediocre condizione di alcuni ambienti quali deposito sub.2 e cantina allo stato grezzo*).

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale utile residenziale e/o strettamente connessa ad essa, rilevata del LOTTO 2 (378,2 m²)** e considerando inclusi nel canone i comodi del cespite (*piazzale antistante, portico, ampia corte, Tettoia di grandi dimensioni e uliveto di pertinenza*), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:**

- **Canone locativo LOTTO 2**

Abitazione con accessori e pertinenza = 2,2 €/mq x mese x 378,2 mq. di Sup. utile
= 832,04 €/mese ≈

≈ **800 €/mese in cifra tonda**

(*canone locativo che risulta congruo anche considerando, da un lato la plusvalenza data dagli spazi pertinenziali, dall’altro la minusvalenza data dallo stato grezzo del piano seminterrato*).

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, **entrambi i cespiti pignorati di cui ai Lotti 1 e 2 risultano privi di contratto di locazione.**

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI: 4, 5 e 7

Applicando la *formula inversa della capitalizzazione dei redditi*, con riferimento al valore a base d'asta stimato per i rispettivi LOTTI 4, 5 e 7 al successivo quesito 14, e adottando un saggio di capitalizzazione tipico dei terreni agricoli che può porsi pari al 4-5%, nonché considerando l'aliquota del 95% di passaggio dal reddito annuo lordo a quello netto, risulta la seguente redditività netta annua che può assumersi a stima del canone di locazione annuo: →

- **Canone locativo Annuo LOTTO 4** = 236.000,00 € x 5% x 0,95 ≈ 11.220,00 €/anno in cifra tonda

Corrispondenti a ≈ **935 €/mese in cifra tonda**

- **Canone locativo Annuo LOTTO 5** = 145.000,00 € x 5% x 0,95 ≈ 6.900,00 €/anno in cifra tonda

Corrispondenti a ≈ **575 €/mese in cifra tonda**

Tali cifre (di circa 2.800 euro ad ettaro/anno) trovano ampio riscontro nei canoni di fitto dei terreni agricoli (privi di impianti serricoli) diffusi nella Piana del Sele, oscillanti tra i 2.500 e i 3.500 euro ad ettaro.

- **Canone locativo Annuo LOTTO 7** = 196.500,00 € x 4% x 0,95 ≈ 7.440,00 €/anno in cifra tonda

Corrispondenti a ≈ **620 €/mese in cifra tonda**

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

**STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI: 3 e 6**

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2019/2020*, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE del cespite con riferimento al generico vano, sia esso produttivo, destinato al deposito e stoccaggio, o di servizio:** →

$$V \text{ unitario medio di locazione} = 0,5 \times \frac{2+1,2}{2} = 0,8 \text{ €/mq. X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale utile produttiva e/o strettamente connessa ad essa, rilevata del LOTTO 3 (4.606,85 m²)** e considerando inclusi nel canone i comodi del cespite (*piazzale antistante, tettoie accessorie per carico scarico merci, sale mungitura e deposito mangimi, vasche per liquami*), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:**

Nucleo aziendale con Paddock, tettoie e corsie di alimentazione = 0,8 €/mq x mese x 4.606,85 mq. di Sup. utile primaria = 3.685,48 €/mese ≈ 3.700,00 €/mese

A questo va aggiunto il canone mensile inerente i terreni di pertinenza:

Applicando quindi la *formula inversa della capitalizzazione dei redditi*, con riferimento al valore a base d'asta, e adottando un saggio di capitalizzazione tipico dei terreni agricoli che può porsi pari al 4-5%, nonché considerando l'aliquota del 95% di passaggio dal reddito annuo lordo a quello netto, risulta la seguente redditività netta annua che può assumersi a stima del canone di locazione annuo: →

- **Canone locativo Annuo TERRENI AFFERENTI il LOTTO 3 = 400.000,00 € x 5% x 0,95 ≈ 19.020,00 €/anno in cifra tonda corrispondenti a 1.585€/mese.**

Sommando quindi le due aliquote e arrotondando si ottiene:

Canone locativo mensile LOTTO 3 (Manufatti e terreni): € 5.250,0 €/mese in cifra tonda

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale utile produttiva e/o strettamente connessa ad essa, rilevata del LOTTO 6 (2.145,82 m²)** e considerando inclusi nel canone i comodi del cespite (*piazzale antistante, tettoia accessoria per carico scarico merci e il terreno in quanto utilizzato non come terreno produttivo ma come spazio di pertinenza del paddock, e dunque per lo stazionamento dei capi*), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:** →

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Paddock con tettoie e corsie di alimentazione, e ricovero annutoli = 0,8 €/mq x mese
x 2.145,82 mq. di Sup. utile = 1.716,65 €/mese ≈ 1.700,00 €/mese**

Pertanto si può assumere conclusivamente:

Canone locativo mensile LOTTO 6 (Manufatti e terreni): ≈ 1.700,00 €/mese in cifra tonda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



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 Matrimonio, rilasciato dall’Ufficio Stato Civile del Comune di Altavilla Silentina (Sa) e prodotto al CTU in data **24/02/2020** (Cfr. All.4a: **Estratto Atto di Matrimonio**°2 parte II Serie B anno 1967), emerge che i coniugi, **Omissis (debitore) e Omissis (coniuge non eseguita nella presente EI 190/2019)** sono uniti in matrimonio dal 09/01/1967 presso il Comune di Montecorvino Rovella (SA).

Considerata l’**assenza di annotazioni riportate nell’atto di matrimonio (cfr. All. 4a)**, e tenuto conto che la riforma del diritto di Famiglia risale alla Legge 151/1975 e che i primi acquisti dei beni di cui al Lotto 1 sono collocabili nel 1972 in periodo antecedente la riforma, mentre tutti gli altri acquisti risultano susseguenti al 1975, anche in accordo con l’analisi fatta dal *Notaio Certificatore De Bartolomeis (cfr. Relazione Notarile in All.3a)* per tutti gli acquisti susseguenti il 1975 è da intendersi il **regime patrimoniale di comunione legale dei beni e ciò anche in assenza di esplicite indicazioni negli Atti del 1976 e del 1981**, mentre nel caso dell’Atto di Compravendita del 1972 è da intendersi l’acquisto a titolo personale del Lotto1.

Considerata poi la rinuncia esplicita della Coniuge alla comunione del Lotto 7, si spiega perché sui Lotti 1 e 7 non insiste il regime della comunione dei beni, mentre i Lotti 2,3,4,5,6 rientrano nella comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale di comunione dei beni è peraltro recepito nelle visure catastali in All.ti 5 (cfr.).



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

Come accertato durante il corso delle operazioni peritali e in date **accessi 12/12/2019, 18/12/2019 e 03/03/2020**, si è avuto modo di constatare che sui beni esecutati, di cui al LOTTI da UNO a SETTE, **non risulta istituito alcun organismo condominiale**, sebbene chiaramente, come più volte rilevato, esistono strade vicinali e parti di accesso e passaggio comune (con i beni confinanti di proprietà del nucleo familiare del Sig. Omissis e non, estranei alla presente EI) destinate a pedonalità e viabilità quali ad esempio la strada vicinale di penetrazione interna da Via Falagato, la quale permette l’ingresso ai LOTTI 2, 3, e 6, in qualità di unica via di accesso. Per i vincoli trascritti si è già detto ai quesiti precedenti e per i vincoli di tipo urbanistico si rimanda al successivo quesito 13.



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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **20/02/2020** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, solo le formalità pregiudizievoli di ipoteche legali e pignoramento, riportate di seguito, in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi sui quali è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 190/2019:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. *All.ti 6*):

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** del **25/02/2003**, trascritta il **12/08/2005 R.G. 40306, R.P. 9204**, a favore di **Omissis** (*Creditore iscritto diverso dal procedente*) e contro **Omissis** (*debitore*) sulla sola particella di terreno Fl 30 part. 168 NCT Altavilla Silentina (*particella di terreno non rientrante nel pignoramento alla base della presente EI 190-2019*), per la somma di **6.746,70** euro oltre interessi e spese;
- **All. 6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** del **15/07/2015**, trascritta il **16/07/2015 R.G. 25158, R.P. 3188**, a favore di **Omissis** (*Creditore iscritto diverso dal procedente*) e contro **Omissis** (*debitore*) sul terreno Part. 15 Fl 31 NCT Altavilla Silentina (*rientrante a far parte del LOTTO 5 di cui alla presente esecuzione*), sul paddock Part. 391 Fl 31 NCT Altavilla Silentina (*rientrante a far parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione*), e infine sul terreno Part. 159 Fl 35 NCT Serre (*il quale costituisce il LOTTO 7 di cui alla presente esecuzione*) per la somma di **122.115,85** euro oltre interessi e spese;
- **All. 6d) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** del **22/05/2019**, trascritto il **10/06/2019** ai numeri **R.G. 22974 R.P. 17678** (*sul quale è incardinata la presente E.I. 190/2019*) a favore di **OMISSIS** (*creditore Procedente*) e contro **Omissis** (*debitore*) sui **LOTTI da UNO a SETTE** così come sopra configurati dal sottoscritto CTU;

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

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal 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. 190/2019*, sono pari a **(1 pignoramento e 2 ipoteca legali a favore di Omissis)**:

Costi delle relative cancellazioni: → 294 € + 0€ + 0€ = **€ 294,00**

importo che il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque di **NON** detrarre dal valore dei **LOTTI** in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente finale.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



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

Dagli accessi effettuati in date **06/12/2019** e **18/12/2019** presso l’Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N° 5 - DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul debitore, visure storiche catastali per immobili ed estratti dei fogli di mappa Wegis), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- **All. 5a) Visura per Soggetto Debitore (Omissis):** Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- **All. 5b) Visura storica per immobile** (Deposito/Pollaio **LOTTO 1**) **NCEU Altavilla Silentina FL 30 part 782 sub 2;**
- **All. 5c) Visura storica per immobile** (Abitazione **LOTTO 1**) **NCEU Altavilla Silentina FL 30 part 807;**
- **All. 5d) Visura storica per immobile** (Nucleo aziendale principale **LOTTO 3**) **NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 383;**
- **All. 5e) Visura storica per immobile** (Paddock con corsie di alimentazione e sala mungitura **LOTTO 3**) **NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 391;**
- **All. 5f) Visura storica per immobile** (Abitazione **LOTTO 2**) **NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 467 sub 1** (accatastamento avvenuto d’ufficio su area di sedime part. 333 e poi ripetuto erroneamente su area di sedime part. 49);
- **All. 5g) Visura storica per immobile** (Dependance **LOTTO 2**) **NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 467 sub 2;**
- **All. 5h) Visura storica per immobile** (Abitazione **LOTTO 2**) **NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 472 sub 1** (accatastamento avvenuto d’ufficio su area di sedime part. 49 e poi ripetuto erroneamente su area di sedime part. 333);

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



- **All. 5i) Visura storica per immobile** (Tettoia per ricovero mezzi agricoli **LOTTO 2**) NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 472 sub 2;
- **All. 5l) Planimetria catastale scala 1:200** (Deposito/Pollaio **LOTTO 1**) N.C.E.U. Altavilla Silentina FL. 30 part 782 sub 2;
- **All. 5m) Planimetria catastale scala 1:200** (Abitazione **LOTTO 1**) N.C.E.U. Altavilla Silentina FL. 30 part 807;
- **All. 5n) Planimetria catastale scala 1:500** (Nucleo aziendale principale **LOTTO 3**) NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 383;
- **All. 5o) Planimetria catastale scala 1:200** (Paddock con corsie di alimentazione e sala mungitura **LOTTO 3**) NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 391, riportante il cespite senza il corposo prolungamento della corsia di alimentazione lato sud, rilevato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU;
- **All. 5p-q-r-s) Planimetria catastali MANCANTI** riferite ai cespiti costituenti il **LOTTO 2**: NCEU Altavilla Silentina FL 31 part 467 sub 1, 467 sub 2, 472 sub 1, 472 sub 2 accatastati d'ufficio;
- **All. 5T) Mappa catastale Wegis FL. 30 Altavilla Silentina** (scala 1:2000 Formato A3), di ubicazione **LOTTO 1**;
- **All. 5U) Mappa catastale Wegis FL. 31 Altavilla Silentina** (scala 1:2000 Formato A3), di ubicazione **LOTTI 2, 3, 4, 5 e 6**;
- **All. 5V) ESTRATTO Mappa catastale Wegis FL. 35 Serre**, fornito dall'archivio militare (scala 1:4000 Formato A4), di ubicazione **LOTTO 7**;

Dall'accesso effettuato in data **20/02/2020** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul debitore e sugli immobili oggetto della presente esecuzione**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6 - visure ipotecarie**;

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

**ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****ELENCHI FORMALITÀ PER SOGGETTO:**

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** del **25/02/2003**, trascritta il **12/08/2005 R.G. 40306, R.P. 9204**, a favore di **Omissis** (*Creditore iscritto diverso dal procedente*) e contro **Omissis** (*debitore*) sulla sola particella di terreno Fl 30 part. 168 NCT Altavilla Silentina (*particella di terreno non rientrante nel pignoramento alla base della presente E.I. 190-2019*), per la somma di **6.746,70** euro oltre interessi e spese;
- **All. 6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** del **15/07/2015**, trascritta il **16/07/2015 R.G. 25158, R.P. 3188**, a favore di **Omissis** (*Creditore iscritto diverso dal procedente*) e contro **Omissis** (*debitore*) sul terreno Part. 15 Fl 31 NCT Altavilla Silentina (*rientrante a far parte del LOTTO 5 di cui alla presente esecuzione*), sul paddock Part. 391 Fl 31 NCT Altavilla Silentina (*rientrante a far parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione*), e infine sul terreno Part. 159 Fl 35 NCT Serre (*il quale costituisce il LOTTO 7 di cui alla presente esecuzione*) per la somma di **122.115,85** euro oltre interessi e spese;
- **All. 6d) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** del **22/05/2019**, trascritto il **10/06/2019** ai numeri **R.G. 22974 R.P. 17678** (*sul quale è incardinata la presente E.I. 190/2019*) a favore di **OMISSIS s.r.l. (creditore Procedente)** e contro **Omissis Omissis** (*debitore*) sui **LOTTO da UNO a SETTE** così come sopra configurati dal sottoscritto CTU;

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano incongruenze e/o anomalie sostanziali**, salvo quanto già specificato ai **quesiti iniziali 1,2,3,4** cui si rimanda, su taluni refusi presenti in Atto di Pignoramento e sua trascrizione inerenti le sole consistenze metriche superficiali di talune particelle, e non già i dati identificativi principali, non costituendo in ogni caso tali fattori elementi che possano inficiare la **Procedura Esecutiva E.I. 190/2019**.



Quesito 13: *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Premesso che **sui Lotti 4, 5, e 7 non insiste alcun manufatto edilizio rilevante** (eccetto che il piccolo manufatto fatiscente e parzialmente realizzato in lamiera di circa 60mq, sul terreno LOTTO 4, per il quale peraltro non risulta rinvenuto alcun titolo edilizio ab origine), in merito alla **Regolarità edilizia dei LOTTI: 1, 2, 3 e 6 (laddove sussistono manufatti edili rilevanti)** si osserva che:

Dall'analisi degli atti, effettuata presso l'archivio UTC del comune di Altavilla Silentina, il sottoscritto CTU ha reperito, tra gli incartamenti forniti dai funzionari, i seguenti titoli edilizi che dettagliano gli immobili in questione:

- **All.7a) Concessione Edilizia N° 65 del 23/04/1999** riportante timbro dell'ufficio tecnico comunale, **riguardante il paddock LOTTO 6**. La concessione riporta gli elaborati grafici da cui si desume che **l'edificio di progetto è di dimensioni inferiori di quello attuale, in quanto privo degli annessi laterali come il ricovero annutoli e parte delle corsie e tettoie di alimentazione presenti all'attualità (legittimate con giusto titolo abilitativo in sanatoria nel 2009).**
Va sottolineato che in tale Concessione, pur riguardando essa altri manufatti (paddock bufalino), gli elaborati grafici a corredo della suddetta pratica riportano anche la corretta rappresentazione in mappa dell'abitazione e della dependance **LOTTO 2 (per la quale questo risulta essere l'unico atto ufficiale reperito all'attualità dai tecnici dell'UTC)** corredate dalla citazione della Concessione Edilizia del 1993 (priva di numero) quale titolo di legittimazione ab origine.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



• **All.7b) Permesso di Costruire in Sanatoria N° 73 del 28/08/2009**, riportanti timbro dell'ufficio tecnico comunale, afferente tra gli altri, anche a **parte delle strutture insistenti sul LOTTO 2 e 3 e sull'intero cespite LOTTO 6**. I fabbricati relativi al suddetto PDC vengono indicati in ordine alfabetico visto il gran numero degli stessi, dalla lettera A alla lettera G. I plessi di interesse di cui alla presente EI 190/2019 risultano essere:

- **Plessi A – B:** costituenti il nucleo centrale aziendale del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione, accatastati attualmente in maniera accorpata sotto il N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 383 (nucleo aziendale principale). Le planimetrie allegata al PdC 73/2009 relative ai plessi A e B risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante gli accessi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10. E dunque lo stato dei luoghi risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- **Plesso C:** costituente uno dei 2 paddock distaccati dal nucleo aziendale centrale, sempre facente parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione, accatastato attualmente in maniera accorpata sotto il N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 391. La concessione riporta gli elaborati grafici da cui si desume che l'edificio Plesso C di progetto risulta di dimensioni inferiori di quello attuale, in quanto privo degli annessi laterali come la sala mungitura e parte delle corsie e tettoie di alimentazione presenti all'attualità (legittimate in parte con giusto titolo abilitativo in nel 2012 e del 2017);
- **Plesso D:** paddock con annessi costituente (unitamente ai terreni) il LOTTO 6 di cui alla presente esecuzione, all'attualità NON ACCATASTATO e dunque non riportato in mappa e privo di identificativi e planimetria catastale. Le planimetrie allegata al PdC 73/2009 relative al plesso D risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante i sopralluoghi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10, dunque lo stato dei luoghi risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- **Plesso E:** Tettoia Semichiusa per ricovero automezzi agricoli costituente (unitamente ai terreni e all'abitazione su due livelli con dependance) il LOTTO 2 di cui alla presente esecuzione, all'attualità ACCATASTATO d'ufficio e dunque non riportato in mappa, privo di planimetria catastale, ma dotato di identificativo provvisorio e rendita e categoria presunta N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 472 sub 2. Le planimetrie allegata al PdC 73/2009 relative al plesso E risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante i sopralluoghi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10, dunque lo stato dei luoghi (eccetto che per un tramezzo divisorio, facilmente regolarizzabile con una CILA in sanatoria) risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico;

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **All.7c) Permesso di Costruire in Sanatoria N° 94 del 2012**, afferente il Plesso C, come sopra descritto, ossia uno dei 2 paddock distaccati dal nucleo aziendale centrale, sempre facente parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione, accatastato attualmente in maniera accorpata sotto il N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 391. La concessione riporta gli elaborati grafici all'interno dei quali **viene prevista la realizzazione della odierna sala mungitura**. In ogni caso l'edificio Plesso C di progetto risulta negli elaborati del PdC del 2012 di dimensioni inferiori di quello attuale, in quanto privo delle corsie e tettoie di alimentazione presenti all'attualità (legittimate in parte con giusto titolo abilitativo in nel 2017);
- **All.7d) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. 2884 del 21/03/2016**, relativa alla realizzazione sulla NCT Fl 31 part 341 afferente il LOTTO 3, di due vasche in terra battuta per il contenimento dei liquami derivanti da alcuni dei paddock che compongono l'azienda (non tutti oggetto di pignoramento).
Va sottolineato che in tale CILA, pur riguardando essa altri manufatti (vasche in terra battuta per liquami), gli elaborati grafici a corredo della suddetta pratica riportano la corretta rappresentazione dello stato attuale del paddock N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 391, completo di prolungamenti e estensioni non riportate nelle restituzioni grafiche delle richieste di titolo abilitativo precedenti, e ciò potrebbe già costituire motivo di indiretta legittimazione, quand'anche opinabile e legato alla discrezionalità degli Uffici tecnici preposti per competenza.
- **All.7e) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. 4272 del 15/05/2017**, relativa alla realizzazione sulla NCT Fl 31 part 390 afferente il LOTTO 3, di vasche in c.a. per il contenimento liquami e di un ampliamento del paddock con corsie di alimentazione Part. 391 già esistente. Seppure non citato esplicitamente nella testata, negli elaborati grafici a corredo della SCIA è riportato anche il paddock su part. 369 e 520 sempre rientrante nel LOTTO 3 e ciò potrebbe già costituire motivo di indiretta legittimazione, quand'anche opinabile e legato alla discrezionalità degli Uffici tecnici preposti per competenza. Le planimetrie di progetto allegate alla suddetta SCIA relative al plesso C (part. 391) risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante gli accessi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10, dunque lo stato dei luoghi (comprensivo del prolungamento lato sud-est del paddock, rappresentato in elaborati con campitura tratteggiata) risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

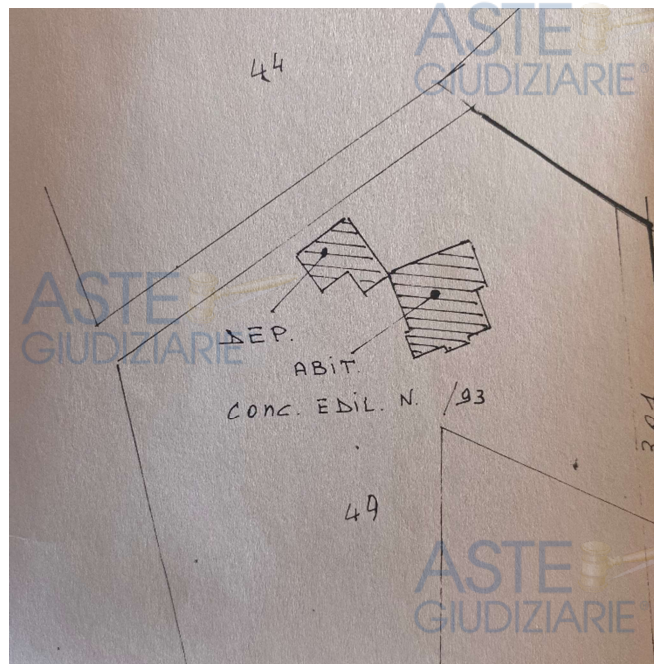
Relativamente ad eventuali piccole difformità relative a tettoie, piccoli servizi o spazi coperti aggiuntivi rispetto ai titoli assentiti, poiché **le consistenze metriche dei fondi agricoli su cui sorgono i manufatti sono talmente estese da far risultare gli indici di fabbricazioni compatibili con le potenzialità edificatorie della zona agricola anche a basse cubature**, il sottoscritto CTU, fermo restando che il parere ultimo spetta comunque agli Uffici tecnici preposti per competenza, non ravvedrebbe gli estremi della rimozione, quanto piuttosto, a fini estimativi, la necessità di prevedere oneri detrativi legati a costi di future presumibili necessità di regolarizzazioni di tali manufatti sotto i profili catastale ed edilizio, cui potrebbero incorrere i potenziali soggetti Acquirenti dei Lotti stessi (relativamente ai LOTTO 3, 4, 5, e 6 e 7).

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Relativamente all'abitazione ricadente nel LOTTO 1 (visibilmente realizzata con canoni costruttivi più datati rispetto agli altri cespiti), sebbene agli atti comunali non sia stato reperito nulla dai tecnici dell'UTC, dai titoli di acquisto originari, si evince la presenza sui fondi di vecchie preesistenze rurali a due piani che confrontate con lo stato effettivo degli immobili, farebbero presumere un'edificazione antecedente al 1967 dello stabile in qualità di fabbricato rurale (successivamente ristrutturato).

Relativamente al LOTTO 2, occorre considerare che non è stato reperito presso gli uffici comunali alcun titolo abilitativo per l'abitazione con dependance ricadente nel suddetto lotto (anche se risulta presente come già detto al punto 7a una raffigurazione agli atti del 1999 con un riferimento annuo di concessione), i cui fabbricati peraltro sono stati oggetto di accertamento d'ufficio al Catasto Urbano solo di recente nel 2012.



Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia N° 65 del 23/04/1999 (riguardante parte del paddock LOTTO 6 ma comunque contenente rappresentazione con riferimento concessorio dei cespiti LOTTO 2) a firma dell'architetto **Omissis** in qualità di progettista e direttore dei lavori.

In ogni caso, fermo restando quanto detto al quesito 4 (ossia di privilegiare la vendita di uno o più dei rimanenti sei LOTTI nell'ipotesi estremamente verosimile di una riduzione del pignoramento) e ribadito che il parere ultimo spetta comunque agli Uffici tecnici preposti per competenza, il sottoscritto CTU non ritiene ci siano i presupposti per ipotizzare una demolizione (essendo con tutta probabilità la documentazione meritevole unicamente di una più attenta ricerca dei fascicoli da parte dei tecnici comunali) quanto piuttosto, a fini estimativi, la necessità di prevedere oneri detrattivi legati a costi di future presumibili necessità di regolarizzazioni di tali manufatti sotto i profili catastale ed edilizio, cui potrebbero incorrere i potenziali soggetti Acquirenti dei Lotti stessi (sebbene si ribadisce di privilegiare la vendita degli altri cespiti rispetto al LOTTO 2 nel caso di riduzione del pignoramento).

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E dunque conclusivamente si sottolinea che per ogni cespite, il CTU ha già previsto in sede di formazione valore base d'asta, opportuni oneri detrativi legati (a seconda del caso) a: redazione ex novo e/o aggiornamento della planimetria catastale, presentazione di una CILA in sanatoria atta alla regolarizzazione di difformità interne, tipo mappale, SCIA in sanatoria, frazionamenti, fusioni catastali, materializzazione topografica dei confini, etc.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.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 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’*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei lotti, è stato esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi unitamente ad una valutazione della consistenza superficiale dei cespiti e delle pertinenze ad essi afferenti.

Si è poi preso atto della eventuale necessità di operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, e di eventuale sgombero di materiali presenti (meglio specificate nel quesito 15).

Infine, si è considerata la zona, nella quale i cespiti eseguiti risiedono, la periferia del comune di Altavilla Silentina (prossima ad Albanella). È stato dunque valutato il procedimento di stima più adatto, di seguito descritto:

- Procedimento di stima indiretta Mono parametrico basato sul parametro superficiale, ed altresì adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei: *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino dei valori listino Quotazioni Metro quadro, il valore unitario,* sono state praticate le aliquote di omogeneizzazione di competenza attinenti al caso.

Indi sono stati detratti (diversi caso per caso), oneri per:

- *Discarica, per l’aliquota di materiali da smaltire presso un sito autorizzato;*
- *Spese di pulizia generale;*
- *Spese di censimento, Accatastamento e inserimento immobili in Mappa Wegis tramite tipo Mappale;*
- *Spese di Frazionamento e riordino catastale, nonché eventuale materializzazione topografica dei confini;*
- *Redazione CILA o SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità;*

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Spese di manutenzione ordinaria;*
- *Spese di manutenzione straordinaria subordinate alla messa in sicurezza del sito.*

In seguito a ciò si è potuti pervenire ai **Prezzi base di vendita dei singoli LOTTI (Valori a base d'Asta).**

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

Seguono dunque i dettagli del calcolo per ciascun Lotto afferente al compendio pignorato.

Procedimento Mono parametrico su base indiretta OMI/BORSINO/MQ e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione dei Cespiti e delle loro pertinenze è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base mono parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cfr. All.ti 9 Vol. Allegati*):

- il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- Il **Listino Quotazioni Metro quadro**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre quaranta agenti immobiliari di zona;
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.
- Il **Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari** di cui alla legge 26.05.1965 N°590.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

VALUTAZIONE LOTTO 1

La stima del LOTTO 1 è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in buono stato di finitura e conservazione, e dotato, relativamente agli spazi destinati ad abitazione, di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile il cespite in questione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente alle abitazioni (piano terra e piano primo) in località Altavilla Silentina (frazione Falagato), peraltro molto ravvicinati tra loro, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI:** →

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_{\text{abitazione}} = \frac{780 + 850 + 900}{3} = 843,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario ambiente cantina non rifinito}} = 0,60 \times 843,33 = 506,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario accessori principali (locale forno etc.)}} = 0,25 \times 843,33 = 210,83 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario portico e accessori secondari (dep./pollaio)}} = 0,10 \times 843,33 = 84,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario corte con piazzale carrabile}} = 0,03 \times 843,33 = 25,30 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Fabbricato e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 1:**

- *V. Abitazione* = 152,37mq. x 843,33 €/mq. = 128.498,19 €;
- *V. Cantina non rifinita* = 63,70 mq. x 506,00 €/mq. = 32.232,20 €;
- *V. Accessori principali* = 11,57 mq. x 210,83 €/mq. = 2.439,30 €;
- *V. Portico e Accessori secondari* = 138,82 mq. x 84,33 €/mq. = 11.706,69 €;
- *V. Piazzale e Corte* = 1.265,51mq x 25,30€/mq. = 32.017,40 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 ≈ 207.000,00€

Considerando circa **6.000,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona deposito/pollaio, inclusa la rimozione del prolungamento pericolante in lamiera per deposito legname (-1.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** quali rimozione di piccole formazioni fungine alle pareti con successive operazioni di rappezzo con tinta lavabile, e revisione impiantistica generale (-3.500€);
- **CILA in sanatoria** per la regolarizzazione delle piccole difformità rispetto quanto rappresentato in planimetria catastale (-1.500€);

Ed applicando dunque al totale di **207.000,00 €**, le aliquote dettrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO 1 = 201.000,00 € IN CIFRA TONDA.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE LOTTO 2

La stima del LOTTO 2 è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in buono stato di finitura e conservazione, e dotato, relativamente agli spazi destinati ad abitazione, di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile il cespite in questione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente alle abitazioni (piano seminterrato, piano terra e dependance) in località Altavilla Silentina (frazione Falagato), peraltro molto ravvicinati tra loro, opportunamente mediati, forniscono i seguenti VALORI BASE UNITARI

$$V_{\text{abitazione}} = \frac{780 + 850 + 900}{3} = 843,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario seminterrato grezzo}} = 0,40 \times 843,33 = 337,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario ambiente dependance}} = 0,70 \times 843,33 = 590,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario portico in legno}} = 0,20 \times 843,33 = 168,66 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario tettoia automezzi e balcone}} = 0,10 \times 843,33 = 84,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario corte con piazzale carrabile e giardino}} = 2 \times \text{VFM sem. irr. (6€/m}^2) = 12,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Fabbricato e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la consistenza metrica superficiale utile, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 2:

- *V. Abitazione* = 159,09 mq. x 843,33 €/mq. = 134.165,36 €;
- *V. Seminterrato in stato grezzo* = 161,07 mq. x 337,33 €/mq. = 54.333,74 €;
- *V. Dependance* = 58,04 mq. x 590,33 €/mq. = 34.262,75 €;
- *V. Portico in legno* = 59,65 mq. x 168,66 €/mq. = 10.060,92 €;
- *V. Tettoia automezzi e balcone* = 314,28 mq. x 84,33 €/mq. = 26.503,23 €;
- *V. Piazzale e giardino* = 4.450,68mq x 12,00 €/mq. = 53.408,16 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO 2 ≈ 313.500,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerando circa **18.500,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona tettoia per automezzi, e successiva e **tinteggiatura delle parti in ferro ossidate** per questioni di sicurezza (-1.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** quali rimozione di piccole formazioni fungine alle pareti con successive operazioni di rappezzo con tinta lavabile, e revisione impiantistica generale (-5.000€);
- **Operazioni di regolarizzazione catastale** per il censimento dei cespiti insistenti su particella 333 e 49 consistenti in accatastamento e tipo mappale. A ciò si aggiunge la definizione dei confini con strumentazione GPS tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine tra le part. 49 (facente parte del LOTTO 2) e 62 (facente parte del LOTTO 6) all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.000€);
- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine tra le part. 49 (facente parte del LOTTO 2) e 62 (facente parte del LOTTO 6) all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.500€);

Ed applicando dunque al totale di **313.500,00 €**, le aliquote dettrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO 2 = 295.000,00 € IN CIFRA TONDA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

**VALUTAZIONE LOTTO 3**

La stima del LOTTO 3 è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in medio stato di finitura e conservazione, e dotato, relativamente sia agli spezi produttivi (paddock e annessi) che quelli destinati a deposito, di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile il cespite in questione, sebbene come già detto le coperture in lamiera del nucleo aziendale principale, per ragioni di sicurezza, risultano meritevoli di manutenzione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente alle attività produttive (valori opportunamente mediati per renderli applicabili alle strutture di servizio di un'azienda zootecnica) in **località Altavilla Silentina (frazione Falagato)**, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI**: →

$$V_{\text{unitario paddock con corsie e tettoie di alimentazione}} = 0,5x \frac{(195 + 400)}{2} = 148,75 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario sale mungitura e depositi chiusi}} = 0,75x \frac{(195 + 400)}{2} = 223,12 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{Vasche liquami in CAP}} = 0,60 \times \text{Costo di costruzione al nuovo} (90 \text{ €/m}^2) = 54,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{Vasche liquami piccole}} = 0,60 \times \text{Costo di costruzione al nuovo} (90 \text{ €/m}^2) = 36,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario tettoie secondarie}} = 0,30x \frac{(195 + 400)}{2} = 89,25 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario seminativo irriguo}} = 6,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Cespite e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la rispettiva **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 3**:

- *V. paddock con corsie e tettoie di alim.* = 4.606,85 mq. x 148,75 €/mq. = 685.268,93 €;
- *V. sale mungitura e depositi chiusi* = 675,19 mq. x 223,12 €/mq. = 150.648,39 €;
- *V. Vasche liquami in CAP* = 756 mq. x 54,00 €/mq. = 40.824,00 €;
- *V. Vasche liquami piccole* = 405 mq. x 36,00 €/mq. = 14.580,00 €;
- *V. Tettoia secondarie* = 195,37 mq. x 89,25 €/mq. = 17.436,77 €;
- *V. Terreno* = 66.635,00mq x 6,00 €/mq. = 399.810,00 €;

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



VALORE DI MERCATO LOTTO 3 ≈ 1.308.500,00 €

Considerando circa 77.500,00 € di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona tettoie, depositi e corsie di alimentazione, nonché nei piazzali scoperti (-3.000 €),
- **tinteggiatura (ove non sia possibile la zincatura) delle parti in ferro ossidate di tettoie, e orditure** principali e secondarie, per questioni di sicurezza (-5.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** degli ambienti deposito mangimi e sale mungitura, e operazioni di sanificazione degli ambienti con misure di disinfezione appropriate (-5.000€);
- **Operazioni di regolarizzazione catastale** per il censimento del prolungamento dello stabile Part. 391, e dello stabile completamente assente in mappa sito su part 369 e 520 lato sud est tramite variazione planimetria catastale e tipo mappale. A ciò si aggiunge la definizione dei confini con strumentazione GPS tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine del fondo terriero estremamente ampio e in alcuni punti contiguo con particelle non esegutate all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.000€);
- **opere di manutenzione straordinaria** di messa in sicurezza delle coperture metalliche (in parte degradate e in parte instabili) afferenti il paddock del nucleo centrale dell'azienda, nonché i diversi annessi, (-30.000€);
- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine tra le part. di terreno non recintate afferenti il LOTTO 3 e quelle estranee alla presente EI all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-20.000€);
- **Revisione e adeguamento agli attuali dettami igienico-sanitari e ambientali, relativamente alle vasche lato sud est** all'interno delle quali non vi è adeguato contenimento dei liquami sversati (-7.000€);
- **Eventuale SCIA in sanatoria** per la regolarizzazione del prolungamento della tettoia part 391 (-1.500€);

Ed applicando dunque al totale di **1.308.500,00 €**, le aliquote dettrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO 3 = 1.231.000,00 € IN CIFRA TONDA.



VALUTAZIONE LOTTO 4

I dati medi forniti dalle Tabelle Agrarie Regionali relative ai valori fondiari medi VFM relativamente ai terreni in località Altavilla Silentina, presi tal quale vista l'ottimale corrispondenza con i prezzi medi di compravendita privata di terreni di uguale natura nella medesima zona, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO**:

V unitario seminativo irriguo = **6,00 €/mq. DI SUP. UTILE**

Già considerando omogeneizzate alle **consistenze superficiali** dell'appezzamento di terreno, la distanza dalle principali arterie stradali, l'agevole accessibilità e il buono stato di conservazione, oltre che la presenza di punti di approvvigionamento di acqua a pressione (il tutto dunque già contemplato nei 6 euro a mq, senza ulteriori incrementi). Moltiplicando dunque il valore unitario per la **consistenza metrica superficiale utile**, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 4**:

- **Valore terreni LOTTO 4 = 6,00€/mq. x 39.367 mq. ≈ 236.000,00 €;**

Considerando trascurabile, rispetto al valore del fondo agricolo, il valore del piccolo manufatto fatiscente e parzialmente realizzato in lamiera di circa 60mq, sul terreno LOTTO 4, per il quale peraltro non risulta rinvenuto alcun titolo edilizio ab origine e considerando circa **16.500,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica lungo il confine le diverse particelle limitrofe, all'attualità contigue in alcuni punti (eccetto che per tratti piantumati con siepi alberate) e di uguale stato d'uso (16.000€);

Operazioni di definizione dei confini con strumentazione GPS in alcuni punti, tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine dei terreni LOTTO 4 (500€);

VAL. BASE D'ASTA LOTTO 4 = 219.500,00 € IN CIFRA TONDA.

**VALUTAZIONE LOTTO 5**

I dati medi forniti dalle Tabelle Agrarie Regionali relative ai valori fondiari medi VFM relativamente ai terreni in località Altavilla Silentina, presi tal quale vista l'ottimale corrispondenza con i prezzi medi di compravendita privata di terreni di uguale natura nella medesima zona, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO**:

V unitario seminativo irriguo = **6,00 €/mq. DI SUP. UTILE**

Già considerando omogeneizzate alle **consistenze superficiali** dell'appezzamento di terreno, la distanza dalle principali arterie stradali, l'agevole accessibilità e il buono stato di conservazione, oltre che la presenza di punti di approvvigionamento di acqua a pressione (il tutto dunque già contemplato nei 6 euro a mq, senza ulteriori incrementi). Moltiplicando dunque il valore unitario per la **consistenza metrica superficiale utile**, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 5**: →

Valore terreni LOTTO 5 = 6,00 €/mq. x 24.183 mq. ≈ 145.000,00 €;

Considerando circa 7.000,00 € di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine le diverse particelle limitrofe, all'attualità contigue in alcuni punti (eccetto che per tratti piantumati con siepi alberate) e di uguale stato d'uso (6.500€). Tale pratica dovrà essere espletata solo per parte dei confini, essendo in questo caso presente lungo porzioni ampie della Part.147, pali in ferro e filo metallico per definizione e tutela (anche se parziale) dei confini;
- **Operazioni di definizione dei confini con strumentazione GPS** in alcuni punti, tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine dei terreni LOTTO 5 (500€). Si ottiene quindi:

VAL. BASE D'ASTA LOTTO 5 = 138.000,00 € IN CIFRA TONDA.

**VALUTAZIONE LOTTO 6**

La stima del LOTTO 6 è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in medio stato di finitura e conservazione, e dotato, relativamente sia agli spezi produttivi (paddock etc.) che quelli destinati a ricovero annutoli, di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile per lo scopo zootecnico il cespite in questione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente alle attività produttive (valori opportunamente mediati per renderli applicabili alle strutture di servizio di un'azienda zootecnica) in località Altavilla Silentina (frazione Falagato), forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI:**

$$V_{\text{unitario paddock con corsie e tettoie di alimentazione}} = 0,5x \frac{(195 + 400)}{2} = 148,75 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario tettoia secondarie}} = 0,30x \frac{(195 + 400)}{2} = 89,25 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario medio tra uliveto e seminativo irriguo}} = \frac{(23,34 + 60)}{2} = 4,20 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Cespite e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la rispettiva **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 6:** →

- *V. paddock con corsie e tettoie di alim.* = 2.145,82 mq. x 148,75 €/mq. = 319.190,72 €;
- *V. Tettoia secondarie* = 64,39 mq. x 89,25 €/mq. = 5.746,80 €;
- *V. Terreno* = 9.102,00mq x 4,20 €/mq. = 38.228,40 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO 6 ≈ 363.000,00€

Considerando circa **41.000,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona tettoie, depositi e corsie di alimentazione, nonché nei piazzali scoperti (3.000 €),
- **tinteggiatura (ove non sia possibile la zincatura) delle parti in ferro ossidate di tettoie, e orditure** principali e secondarie, per questioni di sicurezza (-5.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** degli ambienti deposito annutoli e sale mungitura, e operazioni di sanificazione degli ambienti con misure di disinfezione appropriate (-5.000€);

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Operazioni di regolarizzazione catastale** per il censimento dello all'attualità completamente assente in mappa sito su part 62, 237, 239 tramite tipo mappale e primo accatastamento. A ciò si aggiunge la definizione dei confini con strumentazione GPS tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine del fondo terriero in alcuni punti contiguo con particelle non esegutate all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.000€);
- **opere di manutenzione straordinaria** di messa in sicurezza delle coperture metalliche (in parte instabili) afferenti il paddock con corsia di alimentazione, (-3.500€);
- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine tra le part. di terreno non recintate afferenti il LOTTO 6 e quelle estranee alla presente EI all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-3.500€);
- **Revisione e adeguamento agli attuali dettami igienico-sanitari e ambientali**, relativamente alla realizzazione di vasche contenimento liquami conformi agli standard normativi (-15.000€);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ed applicando dunque al totale di **363.000,00 €**, le aliquote dettrattive appena elencate otteniamo:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Val. base d'Asta LOTTO 6 = **322.000,00 €** IN CIFRA TONDA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE LOTTO 7**

I dati medi forniti dalle Tabelle Agrarie Regionali relative ai valori fondiari medi VFM relativamente ai terreni in **località Serre**, presi tal quale vista l'ottimale corrispondenza con i prezzi medi di compravendita privata di terreni di uguale natura nella medesima zona, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO**:

$$V_{\text{unitario seminativo irriguo}} = (6,00 \text{ €/mq} \times 1,5) = 9,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** dell'appezzamento di terreno, omogeneizzando ad esso la vicinanza strategica a tratti stradali di nevralgici come la SS 18, l'agevole accessibilità grazie alla strada di grandi dimensioni e in buono stato di conservazione, e la presenza di un punto di approvvigionamento di acqua a pressione (il tutto valutato con un'aliquota di incremento del 50%) e moltiplicando dunque il valore unitario così incrementato per la **consistenza metrica superficiale utile**, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 7**:

- **Valore terreni LOTTO 7 = 9,00 €/mq. x 21.826mq. ≈ 196.500,00 €;**

Considerando circa **5.500,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- o **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine le diverse particelle limitrofe, anche se i confini risultano già nettamente distinguibili in quanto definiti da recinzioni, siepe alberata e la stessa sede stradale, per cui nella fattispecie, per tale lotto la recinzione avrà più un carattere di protezione del fondo che di delimitazione vera e propria (5.500 €).

Si ottiene quindi:

VAL. BASE D'ASTA LOTTO 7 = 191.000,00 € IN CIFRA TONDA.



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

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in **date accessi 12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020:**

- I **Terreni agricoli di cui ai Lotti 4, 5 e 7** sono completamente privi al loro interno di manufatti e materiali di risulta, nonché risultano assenti porzioni incendiate;
- All’**interno del complesso destinato ad allevamento zootecnico (LOTTE 3 e 6)**, inclusi gli spazi ad essi pertinenziali, sono presenti **cospicui quantitativi di materiali ed attrezzature afferenti l’attività posta tutt’ora in essere in quegli ambienti** (allevamento bufalino e coltivazione agricola dei fondi) come uno svariato numero di trattori di grosso cavallaggio, attrezzature per la mungitura, accessori agricoli (trince, frese, irroratori avvolgibili da campo etc.) nonché un numero cospicuo (apparentemente superiore a 1.000, anche a dire del titolare, ma da verificare con inventario) di capi di bestiame (bufale destinate alla produzione del latte) e di balle di fieno e mangimi vari.

Il valore complessivo dei beni, delle attrezzature, dei capi di bestiame e di quanto altro sopra descritto risulta di difficile stima (per via della variabilità del prezzo dei capi di bestiame) e, salvo diverso inventario che Parte debitrice ha facoltà di esibire per il tramite del suo Procuratore, agli Atti del procedimento si attesta ad una cifra omnicomprensiva che potrebbe anche essere superiore ai **2.000.000,00€**.

Poiché però tutti i materiali stoccati, nonché i capi di bestiame e le attrezzature risultano (a dire anche dello stesso esecutato) essere di proprietà del Debitore Sig. Omissis e del suo nucleo familiare, interessati alla loro conservazione, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dal valore del Lotto UNICO, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico degli Acquirenti, ma eventualmente, il Sig. Omissis stesso provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese delle aliquote di materiali riutilizzabili o rivendibili, come i costosi trattori, il bestiame e le attrezzature agricole/zootecniche in generale.

- All’**interno delle abitazioni con annessi** facenti parte rispettivamente del LOTTO 1, e del LOTTO 2, sono presenti **beni mobili di arredo di proprietà del nucleo familiare del debitore (figli del debitore con rispettive mogli e figli)** che fruiscono direttamente e materialmente delle abitazioni, congiuntamente con i nuclei familiari. Il valore complessivo dei beni di arredo si aggira intorno ai **20.000€**, per gli arredi e le suppellettili presenti nel LOTTO 1 e di **15.000€** per gli arredi e le suppellettili presenti nel LOTTO 2 e le spese occorrenti per il trasloco di tali beni mobili si stimano all’incirca in complessivi **2.000€** per gli arredi e le suppellettili presenti nel LOTTO 1 e **1.500€** per gli arredi e le suppellettili presenti nel LOTTO 2. Poiché però il debitore unitamente ai figli e ai loro rispettivi nuclei familiari risultano interessati alla loro conservazione, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dal valore dei LOTTI 1 e 2, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico degli Acquirenti, ma eventualmente, il Sig. Omissis stesso ed i suoi familiari provvederebbero al trasloco in economia e a proprie spese.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.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’*

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.190/2019)

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

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in date **Sopralluoghi C.T.U.** del **12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020** (Cfr. Verbalì accessi CTU in All.8).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

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

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
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 eseguiti, costituenti i SETTE LOTTI configurati dal sottoscritto CTU, è stato effettuato:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità, caratteristiche di accesso e dell’immediato intorno;**
- **Individuazione e stato delle Aree Pertinenziali e degli spazi ad uso comune;**
- **Valutazione dello stato delle finiture (nel caso delle abitazioni, stalle e dei paddock) esterne degli stabili, e delle condizioni manutentive degli spazi circostanti nonché della tenuta culturale dei fondi.**

che **INTERNAMENTE (nel caso delle abitazioni, delle stalle e dei paddock)**:

- **individuazione e valutazione dello stato dei VANI di cui si compongono gli ambienti facenti parte dei cespiti pignorati.**

Le corpose **tre relazioni grafico- fotografiche** (*una per i Lotti 1 e 2, una per i Lotti 3 e 6, ed una per i Lotti 4, 5 e 7*) sono state redatte inserendo immagini inerenti la cartografia e un completo rilievo fotografico dei beni, effettuato nelle date suddette, ed ugualmente oggetto di deposito telematico, a tutto vantaggio della pubblicità immobiliare.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Quesito 18: *‘Contatti il Giudice dell’esecuzione per comunicazioni informali e di importanza generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.’*

Il sottoscritto CTU, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, volte al corretto assolvimento del suo mandato, non ha incontrato specifiche difficoltà per le quali si rendesse necessario disturbare l’Ill.mo Giudice dell’esecuzione. Per tale motivo non è stata effettuata alcuna comunicazione né di tipo formale né informale.

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

Il sottoscritto CTU, fa presente che nell’ambito della presente EI 190 del 2019, non risulta all’attualità istituita alcuna Custodia Giudiziale, ma qualora questa fosse nominata, unitamente al Delegato alle vendite, potrà beneficiare di tutto l’appoggio e il supporto tecnico del CTU, il quale dichiara sin da ora la sua più piena disponibilità.

Segue **Riepilogo finale LOTTI:** →

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene,3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti,4) lo stato di occupazione, 5) le regolarità edilizio-urbanistiche, 6) l’abitabilità, 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato;*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale:**

DESCRIZIONE e DATI CATASTALI LOTTI da 1 a 7:

● **LOTTO 1 (E.I. 190/2019): Abitazione con orto ed annessi in località Falagato**, censita in N.C.E.U Comune di Altavilla Silentina, **Fl 30 Part. 807** (abitazione principale su due livelli con ampio piazzale antistante), **Part.782** (fascia di giardino laterale all’abitazione e piccolo deposito sub 2 attualmente in uso come pollaio) e **NCT Fl 30 Part 330** (piccola area residua in prossimità della Via SP 314 strada Falagato).

Il tutto risulta attualmente censito in:

- *Abitazione con ampia corte N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 30, p.lla 807, cat. A3, classe 2, consistenza 11 vani, R.C. 823,75 €;*
- *Deposito con annessa corte pertinenziale N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 30, p.lla 782, sub 2, cat. C2, classe 5 rendita, consistenza mq.62, R.C. 67,24 €;*
- *Residuo di terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 30, p.lla 330, sem. irrig., classe 2, cons. 04 ca, r.d. 0,05 - r.a. 0,02 €;*

Valore a base d’asta intero **LOTTO 1: 201.000,00 €**

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



● **LOTTO 2 (E.I. 190/2019): Abitazione principale e monolocale adiacente con accesso indipendente, tettoia semichiusa per ricovero automezzi e porzione di uliveto pertinenziale.** Lotto ubicato in Località Falagato del Comune di Altavilla Silentina. I manufatti risultano censiti relativamente ai fabbricati in NCEU Fl. 31 Part. **467 sub 1 e Part. 472 sub 1** (abitazione su due livelli), **Part 467 sub 2** (monolocale indipendente adiacente all'abitazione principale) **Part 472 sub 2** (tettoia lateralmente chiusa utilizzata per ricovero automezzi e macchine agricole). In mappa Wegis il LOTTO 2 insiste sulle part.lle censite in **NCT Fl 31 Part 333** (fabbricato urbano da accertare) e **NCT Fl. 31 Part 49** (all'attualità costituita da due porzioni di uliveto lato nord est e lato sud est, oltre ad ampie porzioni di piazzale).

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 467, sub 2, cat. C2, classe 6, rendita €38,73, consistenza 30 mq, piano T;**
- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 472, sub 1, cat. A2, classe 5, rendita €387,34, consistenza 7,5 vani, piano T;**
- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 472, sub 2, cat. D1, rendita €1.047,20, piano T;**
- **N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 467, sub 1, cat. A3, classe 2, rendita €524,20, consistenza 7 vani, piano T-1;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 333, FU. Accert., cons. 10 are 68 ca;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 49, uliveto, classe 3, cons. 40 are 32 ca, r.d. 15,62 - r.a. 9,37 €;**

Valore a base d'asta intero **LOTTO 2: 295.000,00 €**

● **LOTTO 3 (E.I. 190/2019): Complesso di allevamenti bufalini e terreni agricoli con paddock, tettoie, annessi, sale mungitura, stalle e vasche per liquami, manufatti non tutti rappresentati in mappa Wegis.** Il complesso di allevamenti è ubicato in località Falagato del Comune di Altavilla. I manufatti censiti risultano individuati in N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 383 (nucleo aziendale principale) e Part 391 (paddock accatastato solo in parte), mentre i terreni risultano censiti in NCT Fl 31 Part.lle 69,142, 143, 144, 327, 341, 517, 520 e 369 Part.lle 366, 370, 375, 516, 510 Part.lle 514, 512, 390, Part.lle 386, 387, 385 per una consistenza complessiva dei terreni (detratte le superfici dei manufatti) di circa 66.635 mq;

Il tutto risulta attualmente censito in:

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



- **Edificio destinato all'allevamento bufalino N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 383, cat. D10, rendita €5.058,00;**
- **Paddock N.C.E.U. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 391, cat. D10, rendita €1.284,00;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 142, sem.irrig., classe 2, cons. 01 are 87 ca, r.d. 2,17 - r.a. 1,01 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 143, sem.irrig., classe 2, cons. 27 are 80 ca, r.d. 32,30 - r.a. 15,08 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 144, di cons. complessiva pari a 17 are 88 ca, suddivisa in uliveto (classe 3, r.d. 5,81 – r.a. 3,49) di 15 are 00 ca e seminativo irriguo (classe 2, r.d. 3,35 – r.a. 1,56) di 02 are 88 ca;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 327, sem., classe 5, cons. 21 are 00 ca, r.d. 2,71 - r.a. 6,51 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 341, sem., classe 5, cons. 85 are 10 ca, r.d. 10,99 - r.a. 26,37 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 366, sem. irrig., classe 2, cons. 30 are 08 ca, r.d. 34,95 - r.a. 16,31 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 369, pascolo arb., classe U, cons. 95 are 79 ca, r.d. 6,43 - r.a. 1,98 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 370, pasc. arb., classe U, cons. 13 are 21 ca, r.d. 0,89 - r.a. 0,27 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 375, sem. irrig., classe 2, cons. 1 are 36 ca, r.d. 1,58 - r.a. 0,74 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 385, sem. , classe 5, cons. 1 are 76 ca, r.d. 0,23 - r.a. 0,55 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 386, sem., classe 5, cons. 23 ca, r.d. 0,03 - r.a. 0,07 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 387, di cons. complessiva pari a 19 are 96 ca, suddivisa in incolto prod. (classe U, r.d. 0,37 – r.a. 0,28) di 17 are 84 ca e uliveto (classe 3, r.d. 0,82 – r.a. 0,49) di 02 are 12 ca;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 390, di cons. complessiva pari a 1 ha 78 are 31 ca, suddivisa in incolto prod. (classe U, r.d. 1,28 – r.a. 0,96) di 62 are 09 ca, uliveto (classe 3, r.d. 3,14 – r.a. 1,88) di 08 are 10 ca e seminativo (classe 5, r.d. 13,96 – r.a. 33,50) di 1 ha 08 are 12 ca;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 510, pascolo arb., classe U, cons. 74 ca, r.d. 0,05 - r.a. 0,02€;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 512, pascolo arb., classe U, cons. 3 are 66 ca, r.d. 0,25 - r.a. 0,08€;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 514, pascolo arb., classe U, cons. 5 are 69 ca, r.d. 0,38 - r.a. 0,12€;**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 516, sem. irrig., classe 2, cons. 44 are 21 ca, r.d. 51,37 - r.a. 23,97 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 520, sem. irrig., classe 2, cons. 53 are 96 ca, r.d. 62,70 - r.a. 29,26 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 517, incolt. prod., classe U, cons. 5 are 95 ca, r.d. 0,12 - r.a. 0,09 €;**
- **Terreno N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 69, sem. irrig., classe 2, cons. 65 are 99, r.d. 76,68 - r.a. 35,79 €;**

Valore a base d'asta intero **LOTTO 3: 1.231.000,00 €**

● **LOTTO 4 (E.I. 190/2019): Terreni seminativi irrigui (allo stato di fatto) ubicati a sud rispetto al nucleo aziendale principale e in parte delimitati da una siepe alberata, in località Falagato in Altavilla Silentina, non recintati, per un'estensione complessiva di: 39.367 mq circa.**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 11, sem., classe 4, cons. 79 are 90 ca, r.d. 14,44 - r.a. 28,89 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 116, sem., classe 5, cons. 2 ha 22 are 55 ca, r.d. 28,73 - r.a. 69,86 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 161, sem., classe 5, cons. 08 are 40 ca, r.d. 1,08 - r.a. 2,60 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 162, sem., classe 5, cons. 25 ca, r.d. 0,03 - r.a. 0,08 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 230, sem., classe 5, cons. 54 are 40 ca, r.d. 7,02 - r.a. 16,86 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 340, incolt. prod., classe U, cons. 20 are 60 ca, r.d. 0,43 - r.a. 0,32 €;**
- **N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 342, sem., classe 5, cons. 07 are 57 ca, r.d. 0,98 - r.a. 2,35 €;**

Valore a base d'asta intero **LOTTO 4: 219.500,00 €**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



● **LOTTO 5 (E.I. 190/2019): Terreni seminativi irrigui ubicati in località Falagato in Altavilla Silentina, solo parzialmente recintati, ed accessibili in corrispondenza di uno spigolo tramite strada vicinale**, per un'estensione **complessiva di: 24.183 mq circa**. I seminativi irrigui, isolati rispetto agli altri cespiti eseguiti e costitutivi del presente LOTTO 5 risultano accessibili tramite stradone carrabile posta sullo spigolo Nord della particella 15, ed altresì risultano così censiti in NCT: **Fl.31 Part.lla 15 e 147 Altavilla Silentina;**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 15, sem.irrig., classe 2, cons. 1 ha 47 are 90 ca, r.d. 171,86 - r.a. 80,20 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 147, di cons. complessiva pari a 93 are 93 ca, suddivisa in seminativo (classe 5, r.d. 6,16 – r.a. 14,79) di 47 are 73 ca e uliveto (classe 3, r.d. 17,90 – r.a. 10,74) di 46 are 20 ca;*

Valore a base d'asta intero **LOTTO 5: 138.000,00 €**

● **LOTTO 6 (E.I. 190/2019): Porzione di uliveto con paddock bufalino non riportato in mappa Wegis**, ubicato su lato Nord della strada vicinale carrabile in località Falagato e censito in NCT Fl 31 Part.lla **62, 236, 237 e 239** (*terreni sui quali insiste paddock non riportato in mappa Wegis*) per un'estensione **complessiva dell'appezzamento di terreni (detratte le superfici dei manufatti) di circa 9.102 mq.**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 236, incolto prod., classe U, cons. 90 ca, r.d. 0,02 - r.a. 0,01 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 237, sem., classe 5, cons. 34 are 10 ca, r.d. 4,40 - r.a. 10,57 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 239, sem., classe 5, cons. 31 are 44 ca, r.d. 4,06 - r.a. 9,74 €;*
- *N.C.T. Comune di Altavilla Silentina (SA) foglio 31, p.lla 62, uliveto, classe 3, cons. 47 are 57 ca, r.d. 18,43 - r.a. 11,06 €;*

Valore a base d'asta intero **LOTTO 6: 322.000,00 €**

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



- **LOTTO 7 (E.I. 190/2019): Terreno seminativo irriguo, compreso all'incrocio tra la S.P. 317 (Via Carlo Pisacane) e la S.P. 334 (Viale Gioacchino Murat) ubicato nel Comune di Serre, non recintato.** Il terreno si presenta con forma di parallelogramma regolare per una estensione complessiva di 21.826 mq circa e risulta censito in NCT Serre Fl 35 Part 159.

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **N.C.T. Comune di Serre (SA) foglio 35, p.lla 159, sem. irrig., classe U, cons. 2 ha 18 are 26 ca, r.d. 349,44 - r.a. 214,17 €;**

Valore a base d'asta intero **LOTTO 7: 191.000,00 €**

CONFINI LOTTI

IL LOTTO 1 (FL 30 Part. 807, 782 sub. 2 e 330) su appezzamento di forma triangolare, come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, tramite corte pertinenziale (Part. 807, 782 sub 2 e 330) e successivo muretto in c.a. affaccia in maniera diretta, in parte sulla **SP 314 Via Falagato Part. 146** (lato est), ed in parte su **Part 331** non eseguita e di proprietà terza (lato ovest);
- **a sud ovest**, tramite corte pertinenziale recintata con rete metallica (Part.782 sub 2) con **Part. 732** non eseguita e di proprietà terza;
- **a sud est**, tramite corte pertinenziale recintata (Part. 807), con **Part. 582** non eseguita e di proprietà terza;

IL LOTTO 2 (FL 31 Part. 467 sub 1, 472 sub 1, 467 sub 2, Part 472 sub 2, non riportate in mappa e Part.ile 333 e 49), come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, tramite cancello di accesso al piazzale porzione Part.333 e uliveto porzione Part 49) e muretto di recinzione in c.a. con stradone di penetrazione interna Part. 313 non eseguita che si collega alla Via Falagato SP 317 e altresì con Part. 301 non eseguita;
- **a sud**, tramite muretto di recinzione in c.a. della corte pertinenziale (uliveto e piazzale porzione Part. 49), con stradone di penetrazione interna Part. 45 non eseguita che si collega alla Via Falagato SP 317;
- **a est**, in assenza di recinzione tramite corte pertinenziale (uliveto porzione Part. 49) in maniera ricostruibile con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura e tenuta colturale ad uliveto, con Part.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



62 ugualmente di proprietà debitoria tenuta ad uliveto e rientrante nel LOTTO 6 della presente esecuzione EI 190-2019;

- **a ovest**, tramite cancello di accesso al piazzale porzione Part.333 e uliveto porzione Part 49) e muretto di recinzione in c.a. con stradone di penetrazione interna Part. 45 non eseguita che si collega alla Via Falagato SP 317.

IL LOTTO 3 (FL 31 Part. 383, 391, 69,142, 143, 144, 327, 341, 517, 520, 369, 366, 370, 375, 516, 510, 514, 512, 390, 386, 387, 385) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, in maniera ricostruibile in alcuni punti con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura, con **Part. Ite 196, 70, 136, 137, 138, 139, 140, 494, 376, 518, 498, 367** non eseguite e con **stradone di penetrazione interna part. 45**;
- **a sud**, in maniera ricostruibile in alcuni punti con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le attigue particelle della stessa natura colturale di seminativo, con **Part. Ite 342 e 340**, anch'esse eseguite nella presente EI 190/2019 e facenti parte del LOTTO 4, ed anche facendo riferimento a canali irrigui e siepi alberate interposte, con **Part. Ite 291 e 169** non eseguite nella presente EI 190/2019;
- **a est**, con **Strada vicinale sterrata di accesso** (nello stato di fatto traslata rispetto alla posizione catastale) che separa le particelle del Lotto 3 dalla Part.11 ugualmente eseguita nella presente E.I.190/2019 ed afferente al Lotto 4;
- **a ovest**, a mezzo siepi e recinzioni, con **Part. Ite 350, 348, 169, 231 e 226** non eseguite.

IL LOTTO 4 (FL 31 Part. Ite 161, 162, 116, 230, 340, 342 e 11) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, (tramite part. Ite 340, 342 e 11) in maniera ricostruibile sulla base di una parziale siepe alberata, e con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura, con **Part. Ite 341, 369** (anch'esse eseguite e facenti parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione EI 190/2019), e con strada vicinale sterrata di accesso (nello stato di fatto traslata rispetto alla posizione catastale);
- **a sud**, (tramite Part. 161 e 162) a mezzo di fascia ripariale alberata, con piccolo **corso d'acqua e linea d'impiuvio a carattere torrentizio**;
- **a est**, (tramite Part. Ite 162, 116, 11) a mezzo di siepe alberata e canali di irrigazione, con le **Part. Ite di terreno 13, 18, 153, 83, 84**, tutte non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



- **a ovest**, (tramite Part. Ite 230 e 342) a mezzo canali di irrigazione, con le **Part. Ite di terreno 229 e 231**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;

II LOTTO 5 (FL 31 Part. Ite 15 e 147) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, (tramite part. Ite 147 e 15) in maniera ricostruibile sia sulla base di una parziale staccionata con filo metallico, sia con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura di seminativo, con **Part. Ite 225, 227, 173**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;
- **a sud**, (tramite Part. 15 e 147) a mezzo di siepe alberata, con le **Part. Ite di terreno 114 e 474**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;
- **a est**, (tramite part. 15) in maniera ricostruibile con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura di seminativo, con **Part. 172** non pignorata ed estranea alla presente esecuzione;
- **a ovest**, (tramite Part. Ite 147 e 15) a mezzo pali con filo metallico e parziale siepe alberata, con le **Part. Ite di terreno 113 e 115**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione.

II LOTTO 6 (FL 31 Part. Ite 62, 236, 237 e 239) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

- **a nord**, (tramite part. Ite 62, 236, 239) in maniera ricostruibile sia avvalendosi di un parziale muretto di recinzione in c.a., sia con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura, con **Part. Ite 302, 303, 238, 828, 524, 790**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione e Part. 49, pignorata e rientrante nel LOTTO 2 della presente esecuzione EI 190/2019;
- **a sud**, (tramite Part. 62) con stradone di penetrazione interna **Part. 45 non eseguita**, a sua volta collegata a Via Falagato S.P.317;
- **a est**, (tramite part. 62, 237, 239) a mezzo di siepe alberata e piccolo muretto in c.a. (anche se questo non risulta essere posizionato in maniera perfettamente conforme a quanto attinente al confine catastale della proprietà) con le **Part. Ite di terreno 491, 185, 219**, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;
- **a ovest**, (tramite Part. 62) in maniera ricostruibile con l'ausilio di uno strumento GPS a causa della continuità del fondo terriero con le contigue particelle della stessa natura di uliveto, con la **Part. 49**, pignorata e rientrante nel LOTTO 2 della presente esecuzione EI 190/2019.

II LOTTO 7 (NCT Serre FL 35 Part. 159) come rappresentato in mappa Wegis sottostante, confina nel suo complesso:

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell. 340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



- **a nord**, tramite siepe alberata, con **Part. 400** non pignorata ed estranea alla presente esecuzione;
- **a sud**, in maniera diretta e senza recinzione alcuna, con **S.P. 317** (*Via Carlo Pisacane*);
- **a est**, in maniera diretta e senza recinzione alcuna, con **S.P. 334** (*Viale Gioacchino Murat*), la quale a pochi metri di distanza conduce ad uno degli ingressi del comprensorio militare di Persano;
- **a ovest**, tramite siepe alberata, con **Part. 158** non pignorata ed estranea alla presente esecuzione;

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **Sui cespiti eseguiti ed afferenti ai Sette Lotti come sopra configurati, non insiste altro pignoramento** al di fuori di quello su cui è incardinata la presente EI 190/2019;
- Pur con taluni **meri refusi sulle consistenze metriche superficiali**, già evidenziati nei quesiti iniziali, **refusi presenti in Atto di Pignoramento e sua Nota di Trascrizione, i Dati catastali attuali dei beni corrispondono agli identificativi catastali principali riportati in Atto di Pignoramento e Trascrizione, e tutte le particelle compaiono in Mappa Wegis, ad eccezione degli identificativi dei manufatti afferenti al LOTTO 2, i cui Dati Catastali attuali risulterebbero meritevoli di riordino** in quanto gli stabili presenti (*abitazione con cantina, monolocale annesso e tettoia per ricovero mezzi*) risultano **accatastati d'ufficio, con rendita catastale presunta e planimetrie assenti agli atti sia informatizzati che cartacei**. Inoltre, l'abitazione principale ricadendo in parte sulla Part. 333 in parte sulla Part. 49 del FL 31 risulta verosimilmente **accatastata d'ufficio sotto due diversi identificativi e con consistenze diverse**. Poiché per il Pignoramento aggredisce anche gli identificativi all'Urbano che non compaiono in Mappa, la regolarizzazione ed il riordino dell'assetto catastale del Lotto 2 possono anche rientrare nelle facoltà dell'Acquirente Finale e non sono ostativi alla vendita del Lotto 2. A tal uopo tali fattori di imperfezione catastale sono stati contemperati a fini puramente estimativi, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 2, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima;
- **Il paddock insistente sul LOTTO 6** risulta all'attualità, dal punto di vista catastale (non comparando in mappa Wegis, né essendo caratterizzato da propri identificativi), un'immobile 'fantasma' dunque non riportato né in mappa né dotato di particella NCEU, rendita (anche presunta) o classificazione alcuna. Tutti questi fattori minusvalente non ostativi alla vendita, sono stati contemperati a fini puramente estimativi, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 6, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima;
- **Il paddock con corsie di alimentazione e sala mungitura, insistente sul LOTTO 3** censito al NCEU FL 31 **Part. 391** risulta all'attualità, **molto più esteso di quanto riportato in planimetria catastale**, essendo dotato di un'ulteriore prolungamento sul lato sud della parte coperta, per una **lunghezza complessiva pari circa al doppio di quanto riportato in planimetria**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



catastale; tale prolungamento non risulta censito e dunque non è riportato né in mappa WEGIS né su planimetria Catastale. Tale imperfezione catastale non ostativa alla vendita, è stata contemperata a fini puramente estimativi, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 3, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima. Peraltro **la Part.391 risulta erroneamente in ditta catastale ad entrambi i coniugi**, pur essendo unico Acquirente l'esecutato in regime di comunione legale dei beni;

- **Il paddock con corsia di alimentazione lato sud-est insistente sulle Part.lle 520, 369 del LOTTO 3** risulta all'attualità, dal punto di vista catastale, un'immobile 'fantasma' dunque non riportato né in mappa né dotato di particella NCEU, rendita (anche presunta) o classificazione alcuna. Il tutto, unito ad un assenso sotto il profilo edilizio piuttosto generico come meglio si illustrerà al Quesito 13, pur non costituendo motivo ostativo alla vendita, è stato contemperato, dal sottoscritto CTU, per il tramite di opportune detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 3, come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito 14 di stima;
- **La mappa catastale WEGIS FL 31 Altavilla Silentina**, in base a quanto sopra detto dunque, risulta quindi - per riepilogare- **mancante delle sagome di alcuni Fabbricati**, come *l'abitazione con tettoia per ricovero mezzi agricoli di cui al LOTTO 2, il paddock rientrante nel LOTTO 6 ed il paddock e il prolungamento corsia di alimentazione afferenti al LOTTO 3*, le cui sagome sono orientativamente desumibili dalle indicazioni grafiche già riportate dal sottoscritto CTU alle pagine precedenti. Risultando in ogni caso tali aspetti non ostativi alla vendita dei beni, l'aggiornamento della Mappa Wegis del Foglio 31, per il tramite della redazione di nuovi tipi mappali, è incombenza che può anche essere delegata e fatta rientrare nelle facoltà degli Acquirenti finali dei Lotti;
- **Relativamente al LOTTO 2**, come meglio chiarito nel quesito inerente la regolarità edilizia, essendo allo stato attuale **la documentazione relativa ai titoli abilitativi piuttosto sommaria**, il sottoscritto CTU, **nell'ipotesi estremamente verosimile di una riduzione del pignoramento** (visto l'enorme valore del compendio pignorato rispetto alla 'più contenuta' somma a debito da parte del Sig. Omissis) consiglia, fermo restando piena discrezionalità del G.E. e del creditore procedente, di privilegiare la vendita di uno o più dei rimanenti sei LOTTI (già singolarmente sufficienti alla rivalsa creditoria con molta probabilità);
- **Talune visure storiche dei cespiti pignorati** non recano traccia dei titoli di proprietà ad essi afferenti, i quali però sono ampiamente trattati ed esplicitati dal CTU al successivo quesito 5 nonché nella Certificazione Notarile. Per quanto attiene alla incongruenza di intestazione catastale della Part.391 si è già accennato a tale aspetto in precedenza;
- **Le planimetrie catastali dei cespiti** (ricordando che agli atti catastali sono presenti solo le planimetrie relative al LOTTO 1 e a parte del LOTTO 3, mancante di alcuni suoi manufatti, e completamente assenti quelle del LOTTO 2 e LOTTO 6), risultano essere per buona parte conformi allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU nel corso dei tre approfonditi sopralluoghi: sono emerse esclusivamente **lievi difformità inerenti la**

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



distribuzione interna da regolarizzare e/o piccoli annessi in lamiera da rimuovere, questioni più ampiamente illustrate e stimate ai *Quesiti 13 e 14* cui si rimanda (*cfr.*);

- **I confini**, soprattutto quelli relativi alle grandi estensioni terriere dei LOTTI 3, 4, 5 e 7, risultano, in talune porzioni, come sopra più volte rimarcato, seppure ampiamente individuabili con sufficiente approssimazione, **ricostruibili precisamente solo con l'ausilio di uno strumento topografico di rilievo GPS**, a causa della continuità, in alcuni punti, dei fondi terrieri con le contigue particelle della stessa natura e stato d'uso colturale, non pignorate ed estranee alla presente esecuzione;
- Relativamente alle **possibilità di parcheggio pubblico**, a servizio dei LOTTI, già di per sé tutti accessibili con l'automobile in maniera diretta in quanto provvisti di accessi, piazzali e ampi spazi di pertinenza interni ai loro perimetri, **non esiste possibilità di parcheggio esterno sugli spazi pubblici** circostanti i vari LOTTI, date le caratteristiche della viabilità di accesso, la quale viabilità, in molti casi, ha carattere locale o vicinale.
- Relativamente ai **Vincoli di Asservimento di carattere permanente non cancellabili**, occorre rilevare, come traspare peraltro anche dalla Relazione Notarile, che **talune particelle afferenti al lotto 3 ed una sola particella ricadente nel Lotto 4 sono soggette a Passaggio coattivo di servitù di condotta e a vincolo di destinazione (Asservimento)**.
Gli estremi di tali vincoli sono di seguito riportati:

- ✓ **Servitù di condotta** trascritta a Salerno il 11/02/2016 ai numeri R.G.5223 R.P.4202, in favore del ***Demanio Regione Campania***, insistente sulle **Part.ile 69,143,144,327,341,520 e 366**, tutte afferenti al Lotto 3;
- ✓ **Costituzione di vincolo di destinazione d'uso (asservimento della sola esigua capacità edificatoria, dunque poco influente sul valore dell'ampio compendio, in favore di uno stabile rurale non pignorato e di proprietà di uno dei figli dell'esecutato)** trascritta a Salerno il 23/07/2009 ai numeri R.G.34670 R.P.27670, in favore del ***Comune di Altavilla Silentina***, insistente sulle **Part.ile 341, ex329 (attuale 517), afferenti al Lotto 3, ed anche su Part.342, quest'ultima afferente al Lotto 4.**

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi della certificazione Notarile per *Notaio De Bartolomeis* acquisita dal C.T.U. e riportata in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

IL LOTTO 1 **Abitazione con orto ed annessi in località Falagato**, censita in N.C.E.U Comune di **Altavilla Silentina**, **FI 30 Part.ile 807** (abitazione principale su due livelli con ampio piazzale antistante), **782** (fascia di giardino laterale all'abitazione e piccolo deposito sub 2 attualmente in uso come pollaio) e **NCT FI 30 Part 330** (piccola area residua in prossimità della Via SP 314 strada Falagato). Il tutto proviene da:

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



RELATIVAMENTE ALLA PART. 782 sub. 2:

- **Atto di Compravendita del 14/10/1972 per Notaio Cammarano (registrato ad Agropoli il 17/10/1972 al n° 998 e trascritto a Salerno il 06/11/1972 ai nn. 27188/23935)** relativo alla vecchia particella 168 (da cui deriva la part. 782 sub.2) Fl 30 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis (debitore)**. Tale bene è stato acquistato prima dell'instaurazione del regime patrimoniale-familiare della comunione dei beni con la coniuge **Omissis** non eseguita, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMENTE ALLE PART. ILE 807 e 330:

- **Atto di Compravendita del 14/10/1972 per Notaio Cammarano (registrato ad Agropoli il 21/10/1972 al n° 1025 e trascritto a Salerno il 06/11/1972 ai n.n. 27190/23937)**, relativo alle vecchie particelle 55, 329 (dalle quali per fusione deriva la part. 807) e 330 Fl 30 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis (debitore)**. Tale bene è stato acquistato prima dell'instaurazione del regime patrimoniale-familiare della comunione dei beni con la coniuge **Omissis** non eseguita, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

IL LOTTO 2 **Abitazione principale e monolocale adiacente con accesso indipendente, tettoia semichiusa per ricovero automezzi e porzione di uliveto pertinenziale**, censiti relativamente ai fabbricati in NCEU Fl. 31 Part. **467 sub 1 e Part. 472 sub 1** (abitazione su due livelli), **Part 467 sub 2** (monolocale indipendente adiacente all'abitazione principale) **Part 472 sub 2** (tettoia lateralmente chiusa utilizzata per ricovero automezzi e macchine agricole). In mappa Wegis il LOTTO 2 insiste sulle part. ILE censite in **NCT Fl 31 Part 333** (fabbricato urbano da accertare) e **NCT Fl. 31 Part 49** (all'attualità costituita da due porzioni di uliveto lato nord est e lato sud est, oltre ad ampie porzioni di piazzale). Il tutto proviene da:

- **Atto di Compravendita del 06/04/1992 REP. 28681 per Notaio Raimondo Malinconico (registrato ad Eboli il 23/04/1992 al n. 1759 e trascritto a Salerno il 27/04/1992 ai n.n. 11579/9821)**, stipulato tra parte alienante Sig. **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

IL LOTTO 3 **Complesso di allevamenti bufalini e terreni agricoli con paddock, tettoie, annessi, sale mungitura, stalle e vasche per liquami, manufatti non tutti rappresentati in mappa Wegis**, censiti (in parte) in N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part **383** (nucleo aziendale principale) e **Part 391** (paddock accatastato solo in parte), mentre i terreni risultano censiti in **NCT Fl 31 Part. ILE 69, 142, 143, 144, 327, 341, 517, 520 e 369** (terreni sui quali insiste tettoia di alimentazione non riportata in mappa Wegis), **Part. ILE 366, 370, 375, 516, 510** (che corrisponde a vialetto chiuso e/o rete tecnologica ricadente in proprietà terza recintata), **Part. ILE**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



514, 512, 390 (contenente vasca liquami a pianta semicircolare), **Part. I.le 386, 387, 385** per una consistenza complessiva dei terreni (detratte le superfici dei manufatti) di 66.635 m. Il tutto proviene da:

RELATIVAMENTE ALLE PART. I.le 375, 510, 512, 514 e 516:

- **Atto di Compravendita del 25/06/2009 REP. 20356 RAC. 6835 per Notaio Luigi Capobianco** (registrato ad Eboli e trascritto a Salerno il 23/07/2009 ai n.n. 34668/27668) relativo alle vecchie particelle 372, 373, 374, 375 (da cui derivano le part. I.le 375, 510, 512, 514 e 516) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante Omissis e parte ricevente Omissis in regime patrimoniale di comunione dei beni, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMENTE ALLE PART. I.le 366, 520, 369, 370, 341 e 517:

- **Atto di Compravendita del 06/07/2004 REP. 72865 RAC. 29772 per Notaio Pasquale Cammarano** (registrato e trascritto a Salerno il 19/07/2004 ai n.n. 30770/23214), stipulato tra parte alienante Omissis e parte acquirente Omissis. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge Omissis, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMENTE ALLE PART. I.le 383, 385, 386, 387:

- **Atto di Compravendita del 04/04/1976 REP. 11028 per Notaio Pasquale Cammarano** (registrato ad Agropoli il 23/04/1976 al n° 434 e trascritto a Salerno il 28/04/1976 ai nn. 9421/8137), relativo alla vecchia particella 176 (da cui derivano le part. I.le odierne) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante Omissis e parte acquirente Omissis.

NESSUNA INFORMAZIONE circa il regime patrimoniale scelto all'acquisto è riportata nelle note di trascrizione dell'atto, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

- **Atto di Compravendita del 20/01/1981 REP. 637 per Notaio Raimondo Malinconico** (registrato ad Eboli il 03/02/1981 al n° 339 e trascritto a Salerno il 04/02/1981 ai n.n. 2315/2015), relativo alla vecchia particella 205 (da cui derivano le part. I.le odierne) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante Omissis e parte acquirente Omissis. NESSUNA INFORMAZIONE circa il regime patrimoniale scelto all'acquisto è riportata nelle note di trascrizione dell'atto, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA), Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RELATIVAMNETE ALLE PART. ILE 69 e 142:**

- **Atto di Compravendita del 18/11/1986 REP. 972 per Notaio *Raimondo Malinconico* (registrato a Eboli il 02/12/1986 al n.4440 e trascritto a Salerno il 09/12/1986 ai n.n. 29481/24465), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis** così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

RELATIVAMNETE ALLA PART. 143:

- **Atto di Compravendita del 20/11/1990 REP. 24418 per Notaio *Raimondo Malinconico* (registrato a Eboli e trascritto a Salerno il 13/12/1990 ai n.n. 32421/25551), stipulato tra parte alienante Sig.ra **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

RELATIVAMNETE ALLA PART. 144:

- **Atto di Compravendita del 21/10/1997 REP. 42441 per Notaio *Raimondo Malinconico* (registrato a Eboli il 28/10/1997 al n.2715 e trascritto a Salerno il 05/11/1997 ai n.n. 29270/23335), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RELATIVAMNETE ALLE PART. ILE 327, 390 e 391:**

- **Atto di Compravendita del 14/01/2003 REP. 68828 per Notaio *Pasquale Cammarano* (registrato e trascritto a Salerno il 27/01/2003 ai n.n. 3522/2871), relativo alle vecchie particella 327 e 328 (da cui derivano le part. ILE odierne) FI 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

IL LOTTO 4 Terreno seminativo irriguo, di complessivi 39.367 mq. censito in NCT: FI.31 Part. ILE 161, 162, 116, 230, 340, 342 e 11 Altavilla Silentina. Il tutto proviene da:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**RELATIVAMENTE ALLA PART. ILE 116, 161, 162, 230, 340, 342:**

- **Atto di Compravendita del 02/09/2006 REP. 78539 RAC. 32832 per Notaio *Pasquale Cammarano* (registrato e trascritto a Salerno il 08/09/2006 ai n.n. 48278/29519), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

RELATIVAMENTE ALLA PART. 11:

- **Atto di Compravendita del 06/07/2004 REP. 72865 RAC. 29772 per Notaio *Pasquale Cammarano* (registrato e trascritto a Salerno il 19/07/2004 ai n.n. 30770/23214), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

- **IL LOTTO 5** Terreno seminativo irriguo, di complessivi 24.183 mq censito in NCT Fl.31 Part. ILE 15 e 147 Altavilla Silentina, proviene da:

RELATIVAMENTE ALLA PART. 147:

- **Atto di Compravendita del 06/05/2006 REP. 77859/32455 per Notaio *Cammarano* (registrato e trascritto a Salerno il 11/05/2006 ai n.n. 25423/15405), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

RELATIVAMENTE ALLA PART. 15:

- **Atto di Compravendita del 17/02/2012 REP. 69365/30766 per Notaio *Malinconico* (registrato e trascritto a Salerno il 20/02/2012 ai n.n. 7115/6061), stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.**

- **IL LOTTO 6** Porzione di uliveto con paddock bufalino non riportato in mappa Wegis, censito in NCT Fl. 31 Part. ILE 62, 236, 237 e 239 per un'estensione **complessiva dell'appezzamento (detratte le superfici dei manufatti su di esso insistenti) di 9.102 mq.**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

**RELATIVAMNETE ALLA PART. ILE 236 e 237:**

- **Atto di Compravendita del 07/05/1996 REP. 40016 per Notaio Malinconico (registrato a Eboli il 21/05/1996 al n. 1370 e trascritto a Salerno il 24/05/1996 ai n.n. 12433/9932)**, relativo alla vecchia particella 63 (da cui derivano le part. ILE 236 e 237) Fl 31 NCT Altavilla Silentina, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLA PART. 239:

- **Atto di Permuta del 05/02/1999 REP. 37154 per Notaio Biagio Salvati (registrato a Eboli e trascritto a Salerno il 03/03/1999 ai n.n. 6226/4839)**, stipulato tra parte cedente **Omissis** e parte ricevente **Omissis** in regime patrimoniale di comunione dei beni, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

RELATIVAMNETE ALLA PART. 62:

- **Atto di Compravendita del 06/04/1992 REP. 28681 per Notaio Raimondo Malinconico (registrato ad Eboli il 23/04/1992 al n. 1759 e trascritto a Salerno il 27/04/1992 ai n.n. 11579/9821)**, stipulato tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis**. Tale bene è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la coniuge **Omissis**, così come riportato anche nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

IL LOTTO 7 (Terreno seminativo irriguo, di complessivi 21.826 mq, censito in NCT Serre Fl 35 Part 159) proviene da:

- **Atto di Compravendita del 28/10/2003 REP. 70903 per Notaio Cammarano (registrato e trascritto a Salerno il 07/11/2003 ai n.n. 38572/28333)**, tra parte alienante **Omissis** e parte acquirente **Omissis (debitore)**. Tale bene è stato **acquistato come bene personale**, in quanto pur rientrando potenzialmente nella comunione dei beni, è stato oggetto di rinuncia scritta da parte della coniuge non eseguita Omissis (la quale si è dichiarata contraria all'assoggettamento del bene al regime patrimoniale di comunione), così come riportato sia nella sez. D della Nota di Trascrizione, che nella certificazione notarile per Notaio De Bartolomeis.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (cfr. All.ti 6):

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** del 25/02/2003, trascritta il 12/08/2005 R.G. 40306, R.P. 9204, a favore di **Omissis** (Creditore iscritto diverso dal procedente) e contro **Omissis** (debitore) sulla sola particella di terreno Fl 30 part. 168 NCT Altavilla Silentina (particella di terreno non rientrante nel pignoramento alla base della presente EI 190-2019), per la somma di **6.746,70** euro oltre interessi e spese;
- **All. 6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** del 15/07/2015, trascritta il 16/07/2015 R.G. 25158, R.P. 3188, a favore di **Omissis** (Creditore iscritto diverso dal procedente) e contro **Omissis** (debitore) sul terreno Part. 15 Fl 31 NCT Altavilla Silentina (rientrante a far parte del LOTTO 5 di cui alla presente esecuzione), sul paddock Part. 391 Fl 31 NCT Altavilla Silentina (rientrante a far parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione), e infine sul terreno Part. 159 Fl 35 NCT Serre (il quale costituisce il LOTTO 7 di cui alla presente esecuzione) per la somma di **122.115,85** euro oltre interessi e spese;
- **All. 6d) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** del 22/05/2019, trascritto il 10/06/2019 ai numeri R.G. 22974 R.P. 17678 (sul quale è incardinata la presente E.I. 190/2019) a favore di **OMISSIS s.r.l. (creditore Procedente)** e contro **Omissis Omissis(debitore)** sui **LOTTI da UNO a SETTE** così come sopra configurati dal sottoscritto CTU;

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

Costi delle relative cancellazioni: → € 294,00

STATO DI POSSESSO LOTTI:

Premesso che **tutti i Lotti sono condotti e fruiti materialmente dal Nucleo familiare del Debitore stesso, in assenza di contratti locativi opponibili all'Acquirente**, e dunque **gli stessi sono da considerarsi liberi ai fini della Procedura Esecutiva** relativamente ai **dettagli della situazione di possesso materiale**, si relaziona quanto segue:

STATO DI POSSESSO LOTTO 1 e 2:

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore **Omissis** e di uno dei suoi figli **Omissis**, durante le operazioni di accesso in date 12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020, il **LOTTO 1** e il **LOTTO 2** risultano materialmente **scevri da qualsiasi contratto di locazione o altro genere, e materialmente occupati e utilizzati da due dei figli del Sig. Omissis e dai loro rispettivi nuclei familiari, i quali li utilizzano rispettivamente come abitazioni principali di residenza.**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

**STATO DI POSSESSO LOTTO 3 – 4 – 5 e 6:**

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore *Omissis* e di uno dei suoi figli *Omissis*, durante le operazioni di accesso in date *12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020*, i **LOTTO 3-4-5-6 (terreni, stalle e paddock)** risultano materialmente liberi e scevri da qualsiasi contratto di locazione o altro genere. Inoltre essi si presentano attualmente coltivati dall'esecutato (titolare dell'azienda agricola Omissis) unitamente al suo nucleo familiare per la produzione di foraggio e quanto altro necessario all'allevamento bufalino, costituendo tali lotti il Nucleo principale dell'azienda stessa. Essi si presentano in buona tenuta di manutenzione, colturale e di allevamento in quanto, curati a spese dei membri del nucleo familiare dell'esecutato stesso.

STATO DI POSSESSO LOTTO 7:

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore *Omissis* e di uno dei suoi figli *Omissis*, durante le operazioni di accesso in date *12/12/2019 – 18/12/2019 e 03/03/2020*, il **LOTTO 7 (terreno)** risultano materialmente libero e scevro da qualsiasi contratto di locazione o altro genere. Inoltre esso si presenta attualmente coltivato a foraggio dall'esecutato (titolare dell'azienda agricola Omissis) unitamente al suo nucleo familiare. Il lotto risulta però marginale rispetto ai precedenti relativamente all'approvvigionamento aziendale, risultando abbastanza distante dagli altri beni.

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI**STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI: 1 e 2**• **Canone locativo LOTTO 1**

Abitazione con accessori e pertinenza = $2,2 \text{ €/mq} \times \text{ mese} \times 282,35 \text{ mq. di Sup. utile}$
= 621,17 €/mese ≈

≈ **600 €/mese in cifra tonda**

• **Canone locativo LOTTO 2**

Abitazione con accessori e pertinenza = $2,2 \text{ €/mq} \times \text{ mese} \times 378,2 \text{ mq. di Sup. utile}$
= 832,04 €/mese ≈

≈ **800 €/mese in cifra tonda**

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI: 4, 5 e 7

Canone locativo Annuo LOTTO 4 = $236.000,00 \text{ €} \times 5\% \times 0,95 \approx 11.220,00 \text{ €/anno in cifra tonda}$

Corrispondenti a ≈ **935 €/mese in cifra tonda**

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Canone locativo Annuo LOTTO 5** = 145.000,00 € x 5% x 0,95 ≈ 6.900,00 €/anno in cifra tonda

Corrispondenti a ≈ **575 €/mese in cifra tonda**

- **Canone locativo Annuo LOTTO 7** = 196.500,00 € x 4% x 0,95 ≈ 7.440,00 €/anno in cifra tonda

Corrispondenti a ≈ **620 €/mese in cifra tonda**

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI: 3 e 6

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Canone locativo mensile LOTTO 3 (Manufatti e terreni): ≈ 5.250,0 €/mese in cifra tonda****Canone locativo mensile LOTTO 6 (Manufatti e terreni): ≈ 1.700,00 €/mese in cifra tonda**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITA' EDILIZIA

Premesso che **sui Lotti 4, 5, e 7 non insiste alcun manufatto edilizio rilevante** (eccetto che il piccolo manufatto fatiscente e parzialmente realizzato in lamiera di circa 60mq, sul terreno LOTTO 4, per il quale peraltro non risulta rinvenuto alcun titolo edilizio ab origine), in merito alla **Regolarità edilizia dei LOTTI: 1, 2, 3 e 6 (laddove sussistono manufatti edili rilevanti)** si osserva che:

Dall'analisi degli atti, effettuata presso l'archivio UTC del comune di Altavilla Silentina, il sottoscritto CTU ha reperito, tra gli incartamenti forniti dai funzionari, i seguenti titoli edilizi che dettagliano gli immobili in questione:

- **All.7a) Concessione Edilizia N° 65 del 23/04/1999** riportante timbro dell'ufficio tecnico comunale, **riguardante il paddock LOTTO 6**. La concessione riporta gli elaborati grafici da cui si desume che **l'edificio di progetto è di dimensioni inferiori di quello attuale, in quanto privo degli annessi laterali** come il ricovero annutoli e parte delle corsie e tettoie di alimentazione presenti all'attualità (legittimate con giusto titolo abilitativo in sanatoria nel 2009).

Va sottolineato che in tale Concessione, pur riguardando essa altri manufatti (paddock bufalino), gli elaborati grafici a corredo della suddetta pratica riportano anche la corretta rappresentazione in mappa dell'abitazione e della dependance **LOTTO 2 (per la quale questo risulta essere l'unico atto ufficiale reperito all'attualità dai tecnici dell'UTC)** corredate dalla citazione della Concessione Edilizia del 1993 (priva di numero) quale titolo di legittimazione ab origine.

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



• **All.7b) Permesso di Costruire in Sanatoria N° 73 del 28/08/2009**, riportanti timbro dell'ufficio tecnico comunale, afferente tra gli altri, anche a **parte delle strutture insistenti sul LOTTO 2 e 3 e sull'intero cespite LOTTO 6**. I fabbricati relativi al suddetto PDC vengono indicati in ordine alfabetico visto il gran numero degli stessi, dalla lettera A alla lettera G. I plessi di interesse di cui alla presente EI 190/2019 risultano essere:

- **Plessi A – B:** costituenti il nucleo centrale aziendale del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione, accatastati attualmente in maniera accorpata sotto il N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 383 (nucleo aziendale principale). Le planimetrie allegatale al PdC 73/2009 relative ai plessi A e B risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante gli accessi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10. E dunque lo stato dei luoghi risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- **Plesso C:** costituente uno dei 2 paddock distaccati dal nucleo aziendale centrale, sempre facente parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione, accatastato attualmente in maniera accorpata sotto il N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 391. La concessione riporta gli elaborati grafici da cui si desume che l'edificio Plesso C di progetto risulta di dimensioni inferiori di quello attuale, in quanto privo degli annessi laterali come la sala mungitura e parte delle corsie e tettoie di alimentazione presenti all'attualità (legittimate in parte con giusto titolo abilitativo in nel 2012 e del 2017);
- **Plesso D:** paddock con annessi costituente (unitamente ai terreni) il LOTTO 6 di cui alla presente esecuzione, all'attualità NON ACCATASTATO e dunque non riportato in mappa e privo di identificativi e planimetria catastale. Le planimetrie allegatale al PdC 73/2009 relative al plesso D risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante i sopralluoghi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10, dunque lo stato dei luoghi risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- **Plesso E:** Tettoia Semichiusa per ricovero automezzi agricoli costituente (unitamente ai terreni e all'abitazione su due livelli con dependance) il LOTTO 2 di cui alla presente esecuzione, all'attualità ACCATASTATO d'ufficio e dunque non riportato in mappa, privo di planimetria catastale, ma dotato di identificativo provvisorio e rendita e categoria presunta N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 472 sub 2. Le planimetrie allegatale al PdC 73/2009 relative al plesso E risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante i sopralluoghi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10, dunque lo stato dei luoghi (eccetto che per un tramezzo divisorio, facilmente regolarizzabile con una CILA in sanatoria) risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico;

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



- **All.7c) Permesso di Costruire in Sanatoria N° 94 del 2012**, afferente il Plesso C, come sopra descritto, ossia uno dei 2 paddock distaccati dal nucleo aziendale centrale, sempre facente parte del LOTTO 3 di cui alla presente esecuzione, accatastato attualmente in maniera accorpata sotto il N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 391. La concessione riporta gli elaborati grafici all'interno dei quali **viene prevista la realizzazione della odierna sala mungitura**. In ogni caso l'edificio Plesso C di progetto risulta negli elaborati del PdC del 2012 di dimensioni inferiori di quello attuale, in quanto privo delle corsie e tettoie di alimentazione presenti all'attualità (legittimate in parte con giusto titolo abilitativo in nel 2017);
- **All.7d) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. 2884 del 21/03/2016**, relativa alla realizzazione sulla NCT Fl 31 part 341 afferente il LOTTO 3, di due vasche in terra battuta per il contenimento dei liquami derivanti da alcuni dei paddock che compongono l'azienda (non tutti oggetto di pignoramento).
Va sottolineato che in tale CILA, pur riguardando essa altri manufatti (vasche in terra battuta per liquami), gli elaborati grafici a corredo della suddetta pratica riportano la corretta rappresentazione dello stato attuale del paddock N.C.E.U. Altavilla Silentina Fl. 31 Part 391, completo di prolungamenti e estensioni non riportate nelle restituzioni grafiche delle richieste di titolo abilitativo precedenti, e ciò potrebbe già costituire motivo di indiretta legittimazione, quand'anche opinabile e legato alla discrezionalità degli Uffici tecnici preposti per competenza.
- **All.7e) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. 4272 del 15/05/2017**, relativa alla realizzazione sulla NCT Fl 31 part 390 afferente il LOTTO 3, di vasche in c.a. per il contenimento liquami e di un ampliamento del paddock con corsie di alimentazione Part. 391 già esistente. Seppure non citato esplicitamente nella testata, negli elaborati grafici a corredo della SCIA è riportato anche il paddock su part. 369 e 520 sempre rientrante nel LOTTO 3 e ciò potrebbe già costituire motivo di indiretta legittimazione, quand'anche opinabile e legato alla discrezionalità degli Uffici tecnici preposti per competenza. Le planimetrie di progetto allegate alla suddetta SCIA relative al plesso C (part. 391) risultano pressoché conformi a quanto rilevato dal CTU durante gli accessi sui luoghi, come si evince anche dal confronto con le tavole di rilievo redatte dal sottoscritto CTU in All. 10, dunque lo stato dei luoghi (comprensivo del prolungamento lato sud-est del paddock, rappresentato in elaborati con campitura tratteggiata) risulta per buona parte legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Relativamente ad eventuali piccole difformità relative a tettoie, piccoli servizi o spazi coperti aggiuntivi rispetto ai titoli assentiti, poiché **le consistenze metriche dei fondi agricoli su cui sorgono i manufatti sono talmente estese da far risultare gli indici di fabbricazioni compatibili con le potenzialità edificatorie della zona agricola anche a basse cubature**, il sottoscritto CTU, fermo restando che il parere ultimo spetta comunque agli Uffici tecnici preposti per competenza, non ravvedrebbe gli estremi della rimozione, quanto piuttosto, a fini estimativi, la necessità di prevedere oneri detrativi legati a costi di future presumibili necessità di regolarizzazioni di tali manufatti sotto i profili catastale ed edilizio, cui potrebbero incorrere i potenziali soggetti Acquirenti dei Lotti stessi (relativamente ai LOTTO 3, 4, 5, e 6 e 7).

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Relativamente all'abitazione ricadente nel LOTTO 1 (visibilmente realizzata con canoni costruttivi più datati rispetto agli altri cespiti), sebbene agli atti comunali non sia stato reperito nulla dai tecnici dell'UTC, dai titoli di acquisto originari, si evince la presenza sui fondi di vecchie preesistenze rurali a due piani che confrontate con lo stato effettivo degli immobili, farebbero presumere un'edificazione antecedente al 1967 dello stabile in qualità di fabbricato rurale (successivamente ristrutturato).

Relativamente al LOTTO 2, occorre considerare che non è stato reperito presso gli uffici comunali alcun titolo abilitativo per l'abitazione con dependance ricadente nel suddetto lotto (anche se risulta presente come già detto al punto 7a una raffigurazione agli atti del 1999 con un riferimento annuo di concessione), i cui fabbricati peraltro sono stati oggetto di accertamento d'ufficio al Catasto Urbano solo di recente nel 2012.

In ogni caso, fermo restando quanto detto al quesito 4 (ossia di privilegiare la vendita di uno o più dei rimanenti sei LOTTI nell'ipotesi estremamente verosimile di una riduzione del pignoramento) e ribadito che il parere ultimo spetta comunque agli Uffici tecnici preposti per competenza, il sottoscritto CTU non ritiene ci siano i presupposti per ipotizzare una demolizione (essendo con tutta probabilità la documentazione meritevole unicamente di una più attenta ricerca dei fascicoli da parte dei tecnici comunali) quanto piuttosto, a fini estimativi, la necessità di prevedere oneri detrattivi legati a costi di future presumibili necessità di regolarizzazioni di tali manufatti sotto i profili catastale ed edilizio, cui potrebbero incorrere i potenziali soggetti Acquirenti dei Lotti stessi (sebbene si ribadisce di privilegiare la vendita degli altri cespiti rispetto al LOTTO 2 nel caso di riduzione del pignoramento).

E dunque conclusivamente si sottolinea che per ogni cespite, il CTU ha già previsto in sede di formazione valore base d'asta, opportuni oneri detrattivi legati (a seconda del caso) a: redazione ex novo e/o aggiornamento della planimetria catastale, presentazione di una CILA in sanatoria atta alla regolarizzazione di difformità interne, tipo mappale, SCIA in sanatoria, frazionamenti, fusioni catastali, materializzazione topografica dei confini, etc.

VALUTAZIONE LOTTI

VALUTAZIONE LOTTO 1

$$V_{\text{abitazione}} = \frac{780 + 850 + 900}{3} = 843,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario ambiente cantina non rifinito}} = 0,60 \times 843,33 = 506,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario accessori principali (locale forno etc.)}} = 0,25 \times 843,33 = 210,83 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario portico e accessori secondari (dep./pollaio)}} = 0,10 \times 843,33 = 84,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

$V_{\text{unitario corte con piazzale carrabile}} = 0,03 \times 843,33 = 25,30\text{€/mq. DI SUP. UTILE}$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Fabbricato e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 1:**

- **V. Abitazione**=152,37mq. x 843,33 €/mq. =128.498,19 €;
- **V. Cantina non rifinita** = 63,70 mq. x 506,00 €/mq. =32.232,20 €;
- **V. Accessori principali** = 11,57 mq. x 210,83 €/mq. =2.439,30 €;
- **V. Portico e Accessori secondari** = 138,82 mq. x 84,33 €/mq. =11.706,69 €;
- **V. Piazzale e Corte**= 1.265,51mq x 25,30€/mq. = 32.017,40 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 ≈ 207.000,00€

Considerando circa **6.000,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona deposito/pollaio, inclusa la rimozione del prolungamento pericolante in lamiera per deposito legname (-1.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** quali rimozione di piccole formazioni fungine alle pareti con successive operazioni di rappezzo con tinta lavabile, e revisione impiantistica generale (-3.500€);
- **CILA in sanatoria** per la regolarizzazione delle piccole difformità rispetto quanto rappresentato in planimetria catastale (-1.500€);

Ed applicando dunque al totale di **207.000,00 €**, le aliquote detrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO 1 = 201.000,00 € IN CIFRA TONDA.

VALUTAZIONE LOTTO 2

La stima del LOTTO 2 è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in buono stato di finitura e conservazione, e dotato, relativamente agli spazi destinati ad abitazione, di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile il cespite in questione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente alle abitazioni (piano seminterrato, piano terra e dependance) in **località Altavilla Silentina (frazione Falagato)**, peraltro molto ravvicinati tra loro, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



$$V_{\text{abitazione}} = \frac{780 + 850 + 900}{3} = 843,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario seminterrato grezzo}} = 0,40 \times 843,33 = 337,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario ambiente dependance}} = 0,70 \times 843,33 = 590,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario portico in legno}} = 0,20 \times 843,33 = 168,66 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario tettoia automezzi e balcone}} = 0,10 \times 843,33 = 84,33 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario corte con piazzale carrabile e giardino}} = 2 \times V_{\text{FM sem. irr.}} (6 \text{ €/m}^2) = 12,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Fabbricato e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 2:**

- *V. Abitazione* = 159,09 mq. x 843,33 €/mq. = 134.165,36 €;
- *V. Seminterrato in stato grezzo* = 161,07 mq. x 337,33 €/mq. = 54.333,74 €;
- *V. Dependence* = 58,04 mq. x 590,33 €/mq. = 34.262,75 €;
- *V. Portico in legno* = 59,65 mq. x 168,66 €/mq. = 10.060,92 €;
- *V. Tettoia automezzi e balcone* = 314,28 mq. x 84,33 €/mq. = 26.503,23 €;
- *V. Piazzale e giardino* = 4.450,68 mq x 12,00 €/mq. = 53.408,16 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO 2 ≈ 313.500,00 €

Considerando circa **18.500,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona tettoia per automezzi, e successiva e **tinteggiatura delle parti in ferro ossidate** per questioni di sicurezza (-1.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** quali rimozione di piccole formazioni fungine alle pareti con successive operazioni di rappizzo con tinta lavabile, e revisione impiantistica generale (-5.000€);

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Operazioni di regolarizzazione catastale** per il censimento dei cespiti insistenti su particella 333 e 49 consistenti in accatastamento e tipo mappale. A ciò si aggiunge la definizione dei confini con strumentazione GPS tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine tra le part. 49 (facente parte del LOTTO 2) e 62 (facente parte del LOTTO 6) all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.000€);
- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine tra le part. 49 (facente parte del LOTTO 2) e 62 (facente parte del LOTTO 6) all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.500€);

Ed applicando dunque al totale di **313.500,00 €**, le aliquote dettrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO 2 = 295.000,00 € IN CIFRA TONDA.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE LOTTO 3

La stima del LOTTO 3 è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in medio stato di finitura e conservazione, e dotato, relativamente sia agli spezi produttivi (paddock e annessi) che quelli destinati a deposito, di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile il cespite in questione, sebbene come già detto le coperture in lamiera del nucleo aziendale principale, per ragioni di sicurezza, risultano meritevoli di manutenzione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente alle attività produttive (valori opportunamente mediati per renderli applicabili alle strutture di servizio di un'azienda zootecnica) in **località Altavilla Silentina (frazione Falagato)**, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI**: →

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

$$V_{\text{unitario paddock con corsie e tettoie di alimentazione}} = 0,5x \frac{(195 + 400)}{2} = 148,75 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario sale mungitura e depositi chiusi}} = 0,75x \frac{(195 + 400)}{2} = 223,12 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{Vasche liquami in CAP}} = 0,60 \times \text{Costo di costruzione al nuovo} (90 \text{ €/m}^2) = 54,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{Vasche liquami piccole}} = 0,60 \times \text{Costo di costruzione al nuovo} (90 \text{ €/m}^2) = 36,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario tettoie secondarie}} = 0,30x \frac{(195 + 400)}{2} = 89,25 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario seminativo irriguo}} = 6,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Cespite e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la rispettiva **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 3:**

- *V. paddock con corsie e tettoie di alim.* = 4.606,85 mq. x 148,75 €/mq. = 685.268,93 €;
- *V. sale mungitura e depositi chiusi* = 675,19 mq. x 223,12 €/mq. = 150.648,39 €;
- *V. Vasche liquami in CAP* = 756 mq. x 54,00 €/mq. = 40.824,00 €;
- *V. Vasche liquami piccole* = 405 mq. x 36,00 €/mq. = 14.580,00 €;
- *V. Tettoia secondarie* = 195,37 mq. x 89,25 €/mq. = 17.436,77 €;
- *V. Terreno* = 66.635,00mq x 6,00 €/mq. = 399.810,00 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO 3 ≈ 1.308.500,00 €

Considerando circa **77.500,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona tettoie, depositi e corsie di alimentazione, nonché nei piazzali scoperti (-3.000 €),
- **tinteggiatura (ove non sia possibile la zincatura) delle parti in ferro ossidate di tettoie, e orditure principali e secondarie**, per questioni di sicurezza (-5.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** degli ambienti deposito mangimi e sale mungitura, e operazioni di sanificazione degli ambienti con misure di disinfezione appropriate (-5.000€);
- **Operazioni di regolarizzazione catastale** per il censimento del prolungamento dello stabile Part. 391, e dello stabile completamente assente in mappa sito su part 369 e 520 lato sud est tramite variazione planimetria catastale e tipo mappale. A ciò si aggiunge la definizione dei confini con strumentazione GPS tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine del fondo terriero estremamente ampio e in alcuni punti contiguo con particelle non esegutate all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.000€);
- **opere di manutenzione straordinaria** di messa in sicurezza delle coperture metalliche (in parte degradate e in parte instabili) afferenti il paddock del nucleo centrale dell'azienda, nonché i diversi annessi, (-30.000€);
- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine tra le part. di terreno non recintate afferenti il LOTTO 3 e quelle estranee alla presente EI all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-20.000€);

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Revisione e adeguamento agli attuali dettami igienico-sanitari e ambientali, relativamente alle vasche lato sud est** all'interno delle quali non vi è adeguato contenimento dei liquami sversati (-7.000€);
- **Eventuale SCIA in sanatoria** per la regolarizzazione del prolungamento della tettoia part 391 (-1.500€);

Ed applicando dunque al totale di **1.308.500,00 €**, le aliquote dettrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO 3 = 1.231.000,00 € IN CIFRA TONDA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati medi forniti dalle Tabelle Agrarie Regionali relative ai valori fondiari medi VFM relativamente ai terreni in località Altavilla Silentina, presi tal quale vista l'ottimale corrispondenza con i prezzi medi di compravendita privata di terreni di uguale natura nella medesima zona, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO**:

V unitario seminativo irriguo = **6,00 €/mq. DI SUP. UTILE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Già considerando omogeneizzate alle **consistenze superficiali** dell'appezzamento di terreno, la distanza dalle principali arterie stradali, l'agevole accessibilità e il buono stato di conservazione, oltre che la presenza di punti di approvvigionamento di acqua a pressione (il tutto dunque già contemplato nei 6 euro a mq, senza ulteriori incrementi). Moltiplicando dunque il valore unitario per la consistenza metrica superficiale utile, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 4**:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Valore terreni LOTTO 4 = 6,00€/mq. x 39.367 mq. ≈ 236.000,00 €;**

Considerando circa **16.500,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica lungo il confine le diverse particelle limitrofe, all'attualità contigue in alcuni punti (eccetto che per tratti piantumati con siepi alberate) e di uguale stato d'uso (16.000€);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Operazioni di definizione dei confini con strumentazione GPS in alcuni punti, tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine dei terreni LOTTO 4 (500€);

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



VAL. BASE D'ASTA LOTTO 4 = 219.500,00 € IN CIFRA TONDA.

VALUTAZIONE LOTTO 5

I dati medi forniti dalle Tabelle Agrarie Regionali relative ai valori fondiari medi VFM relativamente ai terreni in località Altavilla Silentina, presi tal quale vista l'ottimale corrispondenza con i prezzi medi di compravendita privata di terreni di uguale natura nella medesima zona, forniscono il seguente VALORE BASE UNITARIO:

V unitario seminativo irriguo = 6,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Già considerando omogeneizzate alle **consistenze superficiali** dell'appezzamento di terreno, la distanza dalle principali arterie stradali, l'agevole accessibilità e il buono stato di conservazione, oltre che la presenza di punti di approvvigionamento di acqua a pressione (il tutto dunque già contemplato nei 6 euro a mq, senza ulteriori incrementi). Moltiplicando dunque il valore unitario per la consistenza metrica superficiale utile, si ottiene il seguente VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 5: →

- Valore terreni LOTTO 5 = 6,00 €/mq. x 24.183 mq. ≈ 145.000,00 €;

Considerando circa 7.000,00 € di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine le diverse particelle limitrofe, all'attualità contigue in alcuni punti (eccetto che per tratti piantumati con siepi alberate) e di uguale stato d'uso (6.500€). Tale pratica dovrà essere espletata solo per parte dei confini, essendo in questo caso presente lungo porzioni ampie della Part.147, pali in ferro e filo metallico per definizione e tutela (anche se parziale) dei confini;
- **Operazioni di definizione dei confini con strumentazione GPS** in alcuni punti, tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine dei terreni LOTTO 5 (500€). Si ottiene quindi:

VAL. BASE D'ASTA LOTTO 5 = 138.000,00 € IN CIFRA TONDA.

VALUTAZIONE LOTTO 6

La stima del LOTTO 6 è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in medio stato di finitura e conservazione, e dotato, relativamente sia agli spezi produttivi (paddock etc.) che quelli destinati a ricovero annutoli, di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile per lo scopo zootecnico il cespite in questione.

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente alle attività produttive (valori opportunamente mediati per renderli applicabili alle strutture di servizio di un'azienda zootecnica) in località Altavilla Silentina (frazione Falagato), forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI**:

$$V_{\text{unitario paddock con corsie e tettoie di alimentazione}} = 0,5x \frac{(195 + 400)}{2} = 148,75 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario tettoia secondarie}} = 0,30x \frac{(195 + 400)}{2} = 89,25 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario medio tra uliveto e seminativo irriguo}} = \frac{(23,34 + 60)}{2} = 4,20 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Cespite e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la rispettiva **consistenza metrica superficiale utile**, ed altresì praticando le detrazioni opportune nel caso specifico, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 6**: →

- *V. paddock con corsie e tettoie di alim.* = 2.145,82 mq. x 148,75 €/mq. = 319.190,72 €;
- *V. Tettoia secondarie* = 64,39 mq. x 89,25 €/mq. = 5.746,80 €;
- *V. Terreno* = 9.102,00mq x 4,20 €/mq. = 38.228,40 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO 6 ≈ 363.000,00€

Considerando circa **41.000,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili nella zona tettoie, depositi e corsie di alimentazione, nonché nei piazzali scoperti (3.000 €),
- **tinteggiatura (ove non sia possibile la zincatura) delle parti in ferro ossidate di tettoie, e orditure** principali e secondarie, per questioni di sicurezza (-5.000 €),
- **opere di manutenzione ordinaria** degli ambienti deposito annuoli e sale mungitura, e operazioni di sanificazione degli ambienti con misure di disinfezione appropriate (-5.000€);
- **Operazioni di regolarizzazione catastale** per il censimento dello all'attualità completamente assente in mappa sito su part 62, 237, 239 tramite tipo mappale e primo accatastamento. A ciò si aggiunge la definizione dei confini con strumentazione GPS tramite trilaterazione per posizionare con accuratezza il confine del fondo terriero in alcuni punti contiguo con particelle non esegutate all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-6.000€);

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



- **opere di manutenzione straordinaria** di messa in sicurezza delle coperture metalliche (in parte instabili) afferenti il paddock con corsia di alimentazione, (-3.500€);
- **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine tra le part. di terreno non recintate afferenti il LOTTO 6 e quelle estranee alla presente EI all'attualità indivise e di uguale stato d'uso (-3.500€);
- **Revisione e adeguamento agli attuali dettami igienico-sanitari e ambientali**, relativamente alla realizzazione di vasche contenimento liquami conformi agli standard normativi (-15.000€);

Ed applicando dunque al totale di **363.000,00 €**, le aliquote detrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO 6 = 322.000,00 € IN CIFRA TONDA.

VALUTAZIONE LOTTO 7

I dati medi forniti dalle Tabelle Agrarie Regionali relative ai valori fondiari medi VFM relativamente ai terreni in **località Serre**, presi tal quale vista l'ottimale corrispondenza con i prezzi medi di compravendita privata di terreni di uguale natura nella medesima zona, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO**:

$$V_{\text{unitario seminativo irriguo}} = (6,00 \text{ €/mq} \times 1,5) = 9,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** dell'appezzamento di terreno, omogeneizzando ad esso la vicinanza strategia a tratti stradali di nevralgici come la SS 18, l'agevole accessibilità grazie alla strada di grandi dimensioni e in buono stato di conservazione, e la presenza di un punto di approvvigionamento di acqua a pressione (il tutto valutato con un'aliquota di incremento del 50%) e moltiplicando dunque il valore unitario così incrementato per la **consistenza metrica superficiale utile**, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 7**:

- **Valore terreni LOTTO 7 = 9,00 €/mq. x 21.826mq. ≈ 196.500,00 €;**

Considerando circa **5.500,00 €** di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- o **Realizzazione recinzione in pali di legno e rete metallica** lungo il confine le diverse particelle limitrofe, anche se i confini risultano già nettamente distinguibili in quanto definiti da recinzioni, siepe alberata e la stessa sede stradale, per cui nella fattispecie, per tale lotto la recinzione avrà più un carattere di protezione del fondo che di delimitazione vera e propria (5.500 €).

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ottiene quindi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

VAL. BASE D'ASTA LOTTO 7 = € 191.000,00 € IN CIFRA TONDA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue dunque ***Congedo CTU***: →

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 08/10/2020 ed eventuali posticipi** fissati dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con Osservanza
Battipaglia, 25/05/ 2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue in Appendice, Elenco Allegati: →

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 190/2019

(n° 12 Gruppi di Allegati, n°3 relazioni grafico-fotografiche, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- **Allegati 1** - Decreto di Nomina con Documento di riconoscimento, Verbale conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da All. 1a ad All. 1c);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento E.I. 190/2019 (da All. 2a ad All. 2c);
- **Allegati 3** - Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3c);
- **Allegato 4** - Dati anagrafici Debitore e trascrizioni inerenti il regime patrimoniale (All. 4a);
- **Allegati 5** - Dati Catastali Lotti da 1 a 7 (da All. 5a ad All. 5v);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 190/2019 (da All. 6a ad All. 6d);
- **Allegati 7** - Titoli Edilizi Lotti (da All. 7a ad All. 7e);
- **Allegati 8** - Verbalì Accessi CTU (n° 3 Accessi) (da All. 8a ad All. 8c);
- **Allegati 9** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari Medi (Dati estimativi lotti da All. 9a ad All. 9d);
- **Allegati 10** - Certificati di Destinazione Urbanistica (da All. 10a ad All. 10b);
- **Allegati 11** - Geo portale e Rilievi Metrici;
- **Allegato 12** - Approvazione più collaboratori con prospetto preventivo di spesa controfirmata dal creditore procedente;(All. 11a);
 - ❖ **Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
 - ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
 - ❖ **Prospetto sintetico Lotti Valore a base d'asta;**
 - ❖ **N° 3 Relazioni grafico-fotografiche;**
 - ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

**Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO, Via B. Ricasoli n° 46, CAP 84091 Battipaglia (SA),
Cell.340/5844537, e-mail: cosimo.caiazzo@hotmail.it; PEC: cosimo.caiazzo@ordingsa.it**