

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°213/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

❖ CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

❖ DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

Salerno, lì 09 gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

dott. Ing. Matteo Milito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 1

INDICE DEGLI ARGOMENTI:

❖ Premessa	<i>pag.3</i>
❖ Individuazione Lotti	<i>pag.7</i>
❖ Risposte ai quesiti	<i>pag.11</i>
❖ Quesiti 1-2-3	<i>pag.11</i>
❖ Quesito 4	<i>pag.13</i>
❖ Quesito 5	<i>pag.24</i>
❖ Quesito 6	<i>pag.26</i>
❖ Quesito 7	<i>pag.27</i>
❖ Quesito 8	<i>pag.29</i>
❖ Quesito 9	<i>pag.33</i>
❖ Quesito 10	<i>pag.34</i>
❖ Quesito 11	<i>pag.35</i>
❖ Quesito 12	<i>pag.38</i>
❖ Quesito 13	<i>pag.43</i>
❖ Quesito 14	<i>pag.46</i>
❖ Quesito 15	<i>pag.60</i>
❖ Quesito 16	<i>pag.61</i>
❖ Quesito 17	<i>pag.62</i>
❖ Congedo C.T.U.	<i>pag.63</i>
❖ Elenco Allegati	<i>pag.64</i>

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
III.mo Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Enza FARACCHIO

PROCEDURA ESECUTIVA n°213/2019

PROMOSSA DA

(RAPPR. LEG

CONTRO

E

(RAPPR. LEG

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto dott. ing. Matteo Milito iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°6934, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 2003 e successivo aggiornamento nel 2018, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Salerno dal 2018, con studio in Salerno alla via Roberto Santamaria n°5, cell. 338/5861122 P.E.O.: studiomgmilito@gmail.com, P.E.C.: matteo.milito@ordingsa.it a seguito del **Decreto di Nomina del 02/06/2022 in merito al Procedimento E.I. - R.E. n. 213/2019** Giudice del Tribunale di Salerno, **Dott.ssa Enza Faracchio**, (autorizzandolo espressamente ad avvalersi di un collaboratore agronomo per la stima dei beni) in qualità di Esperto riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

Page 3

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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 in risposta 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 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 penali, 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 di un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato e dalla consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano 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 di 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 annotazione;

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi i compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica o simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;
11. riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data del conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui l'art. 46 di detto T.U. e di cui l'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui l'art. 40, comma 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di 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

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, 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 vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
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;
16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché 'pdf' per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (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), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 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'aste. 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. estraiga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

I cespiti oggetto di Esecuzione Immobiliare R.E.n.213/2019 sono ubicati nel Comune di Bellizzi (SA) e nel Comune di Battipaglia (SA). Al fine di conseguire più facili e vantaggiose occasioni di vendita si suggerisce l'alienazione separata dei beni. Detto ciò, l'Esperto ha ritenuto opportuno formare numero **7 LOTTI** come di seguito, in dettaglio, individuati:

LOTTO 1:

IMMOBILE sito in via Olmo civ.48, nel Comune di Bellizzi (SA) censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.E.U. al **fg. 3 p.lla 1401 subb. 1e 2.**

Si tratta di un ex fabbricato rurale suddiviso il piano fuori terra a civile abitazione, mentre il piano seminterrato a destinazione deposito agricolo, con annessa corte. Presenta due accessi, uno da via Olmo civ. 48 e l'altro da via Olmo snc.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: € 215.000,00

LOTTO 2:

IMMOBILE sito in via Olmo 46, nel Comune di Bellizzi censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.E.U. al **fg. 3 p.lla 1246 sub. 1** via Olmo snc, p. T, catg. D/10, R.C. euro 13.600,00.

Si tratta di un capannone industriale distribuito su due livelli: al piano terra si trova la reception e il magazzino a doppia altezza dotato di baie di carico per lo stoccaggio delle merci e celle frigorifero, mentre il piano superiore ospita gli uffici, la sala riunioni, e i bagni, oltre il piazzale di manovra per gli automezzi, quale corte esclusiva.

TERRENI siti in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.T. al **fg. 3**

- **fg.3 p.lla 404**, frutteto di classe 2, are 07.60, R.D. euro 14,52, R.A. euro 9,81
- **fg.3 p.lla 409, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 10,00, R.D. 4,65, R.A. 2,58, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 4, ha 1.22.69, R.D. euro 50,69, R.A. euro 63,36;
- **fg.3 p.lla 472**, irriguo di classe 4, are 00.40, R.D. 0,17, R.A. euro 0,21;

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

- **fg.3 p.lla 476**, incolto sterile, are 00.10;
- **fg.3 p.lla 480**, seminativo irriguo di classe 4, are 00.45, R.D. 0,19, R.A. euro 0,23;
- **fg.3 p.lla 481**, seminativo irriguo di classe 4, are 02,00, R.D. 0,83, R.A. euro 1,03;
- **fg.3 p.lla 917, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 20.00, R.D. euro 9,30, R.A. euro 5,16, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 4, are 01.78, R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,92;
- **fg.3 p.lla 1310**, seminativo irriguo classe 4, are 80.90, R.D. euro 33,43, R.A. euro 41,78;
- **fg.3 p.lla 1312**, area di fabbricato demolito, are 00.83;

su tali terreni, tutti adiacenti e funzionali al corpo di fabbrica, per una superficie complessiva di circa 2.46,75 ettari insistono degli impianti serricoli.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2: € 1.500.000,00

LOTTO 3:

TERRENI siti in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.T. al fg. 3

- **fg.3 p.lla 1247**, seminativo irriguo di classe 4, are 15.76, R.D. 6,51, R.A. euro 8,14;
- **fg.3 p.lla 893**, uliveto classe 3, are 31,67, R.D. euro 14,72, R.A. euro 8,18;
- **fg.3 p.lla 897, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 30.00, R.D. euro 13,94, R.A. euro 7,75, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 3, are 58.77, R.D. euro 40,98, R.A. euro 42,49;
- **fg.3 p.lla 899, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 07.00, R.D. euro 3,25, R.A. euro 1,81, **Porz. AB**, frutteto di classe 2, are 00.48, R.D. euro 0,92, R.A. euro 0,62
- **fg.3 p.lla 901, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 12.00, R.D. euro 5,58, R.A. euro 3,10, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 3, are 42.33, R.D. euro 29,51, R.A. euro 30,61

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma rettangolare sul quale insistono due corpi distinti di serre, ogni corpo è costituito da diverse campate.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3: € 375.000,00

LOTTO 4:

TERRENO sito in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.T. al **fg.1 p.lla 924**, **seminativo di classe 3, are 72.97, R.D. euro 35,80, R.A. 58,41.**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale sul quale insistono dei corpi distinti di serre, ogni corpo è costituito da diverse campate e separati da stradoni di servizio.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4: € 60.000,00

LOTTO 5:

TERRENO sito in via Cupa Filette, nel Comune di Battipaglia, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Battipaglia N.C.T. al **fg. 6 p.lla 117, Porz. AA**, uliveto di classe 2, are 05.47, R.D. euro 3,39, R.A. euro 1,70, **Porz. AB**, seminato irriguo di classe 1, ha 3.53.38, R.D. euro 657,02, R.A. euro 337,64.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale sul quale insistono serre tunnel.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5: € 500.000,00

LOTTO 6:

TERRENO sito in via Cupa Filette, nel Comune di Battipaglia, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Battipaglia al N.C.E.U. al **fg. 6**

- **p.lla 756** via Cupa Filette snc, p.T. catg. C/2 cl.1 mq.93, R.C. euro 115,27

e al N.C.T. al **fg. 6**

- **p.lla 757** seminato arborato classe 1, ha 2.71.55, R.D. euro 490,85, R.A. euro 343,60

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale sul quale insistono un "avanserra" ovvero una porzione di impianto serricolo destinato ad accogliere attività strettamente connesse al processo di produzione e più corpi distinti di serre, ogni corpo costituito da diverse campate e separati da stradoni di servizio.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 6: € 450.000,00

LOTTO 7:

IMMOBILE sito in via Tito Speri, nel Comune di Bellizzi censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.E.U. al **fg. 1 p.lla 1462 subb. 18 e 23.**

Si tratta di un appartamento disposto su due livelli, piano primo e piano sottotetto. Al piano seminterrato sono collocati un box auto e una cantina. Lo stabile presenta due accessi, uno carrabile e pedonale da via Toti e uno pedonale da via Tito Speri.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 7: € 217.500,00



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

QUESITO 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;

QUESITO 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

Dall'analisi della documentazione presente agli atti del procedimento e al confronto incrociato tra:

- **Atto di pignoramento** in All.2A del 21/06/2019;
- **Trascrizione del pignoramento:** (di cui alla presente E.I. R.E. n. 213/2019: cfr. All.6G nonché Atti del Procedimento), **trascrizione del 28/06/2019 R.G. 25697 R.P. 19672 a Favore di** [REDACTED] **(creditore procedente) contro** [REDACTED] **(Debitore);**
- **Istanza di vendita** (in All.2B);
- **Certificazione notarile** (in All.3A) per Notaio Andrea Scaglia del 29/07/2019.

Successivamente al Pignoramento di cui alla presente R.E.n.213/2019 sono intervenuti: (in All.2)

- **Atto di intervento per** [REDACTED] **del 21/01/2020;**
- **Comparsa di intervento** [REDACTED] **del 22/03/2022;**
- **Atto di intervento per** [REDACTED] **del 10/06/2022.**

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

Si evidenzia che gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Bellizzi al **foglio 1 p.lla 924**, sono stati erroneamente indicati, nell'Atto di Pignoramento, al **foglio 6**. Dalla relazione ipocatastale a firma del Notaio Andrea Scaglia, si rileva che la corretta identificazione catastale è **foglio di mappa 1 particella 924**, sia anche dalle visure catastali storiche prodotte e allegate dall'Esperto risultano intestati al debitore, **la particella distinta al N.C.T. del Comune di Bellizzi al foglio 1 p.lla 924**, la particella distinta al foglio 6 p.lla 924 risulta inesistente.

Risulta che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni **è in regola, completa, idonea e congrua**, per poter procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni generali per l'attività di Esperto per la stima di immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

QUESITO 4: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.

DATI CATASTALI

LOTTO 1:

IMMOBILE sito in via Olmo civ.48, nel Comune di Bellizzi (SA) censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.E.U. al **fg. 3**

- **p.lla 1401 sub. 1** via Olmo 50, p. S1, catg. D/10, R.C. euro 1.216,00;
- **p.lla 1401 sub. 2** via Olmo 50, p. T, catg. A/3, classe 1, vani 9, R.C. euro 790,18;

Si tratta di un ex fabbricato rurale oggi un'immobile indipendente, che si sviluppa su un livello fuori terra ed uno seminterrato, con annessa corte non esclusiva facente parte della p.lla 1310 che però risulta delimitata da un muretto con sovrastante rete metallica. Presenta due accessi, uno da via Olmo civ.48 e l'altro da via Olmo snc, (cfr. allegato fotografico). Il piano terra è diviso in due porzioni, una porzione composta da salone, due camere da letto, un bagno e vano scala che conduce al deposito nel seminterrato, l'altra porzione in completo stato di abbandono, è composta da: soggiorno, cucina, due camere e un bagno. Tali porzioni hanno accesso indipendente e sono collegate da una porta attualmente chiusa e bloccata dall'interno.

Per quanto riguarda il piano seminterrato è composto da locali con caratteristiche ad uso deposito, sia per quanto riguarda l'altezza che le destinazioni.

LOTTO 2:

IMMOBILE sito in via Olmo civ. 46, nel Comune di Bellizzi (SA) censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.E.U. al **fg. 3**

p.lla 1246 sub. 1 via Olmo snc, p. T, catg. D/10, R.C. euro 13.600,00

Si tratta di un capannone industriale distribuito su due livelli: al piano terra si trova la reception e il magazzino a doppia altezza dotato di baie di carico per lo stoccaggio delle merci e celle frigorifero, mentre il piano superiore ospita gli uffici, la sala riunioni, e i bagni.

L'area antistante il capannone, risulta di pertinenza esclusiva ad uso manovra per gli automezzi.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

TERRENI siti in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.T. al **fg. 3**

- **fg.3 p.lla 404**, frutteto di classe 2, are 07.60, R.D. euro 14,52, R.A. euro 9,81
- **fg.3 p.lla 409, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 10,00, R.D. 4,65, R.A. 2,58, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 4, ha 1.22.69, R.D. euro 50,69, R.A. euro 63,36;
- **fg.3 p.lla 472**, irriguo di classe 4, are 00.40, R.D. 0,17, R.A. euro 0,21;
- **fg.3 p.lla 476**, incolto sterile, are 00.10;
- **fg.3 p.lla 480**, seminativo irriguo di classe 4, are 00.45, R.D. 0,19, R.A. euro 0,23
- **fg.3 p.lla 481**, seminativo irriguo di classe 4, are 02,00, R.D. 0,83, R.A. euro 1,03
- **fg.3 p.lla 917, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 20.00, R.D. euro 9,30, R.A. euro 5,16, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 4, are 01.78, R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,92;
- **fg.3 p.lla 1310**, seminativo irriguo classe 4, are 80.90, R.D. euro 33,43, R.A. euro 41,78
- **fg.3 p.lla 1312**, area di fabbricato demolito, are 00.83;

Su tali terreni, tutti adiacenti e funzionali al corpo di fabbrica, per una superficie complessiva di circa 18.703 mq, insistono degli impianti serra. Le serre sono composte da tunnel della larghezza di 7,50 m, altezza al colmo 4,30 m. Le serre sono coperte da film plastico trasparente in polietilene.

LOTTO 3:

TERRENI siti in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.T. al **fg. 3**

- **fg.3 p.lla 1247**, seminativo irriguo di classe 4, are 15.76, R.D. 6,51, R.A. euro 8,14;
- **fg.3 p.lla 893**, uliveto classe 3, are 31,67, R.D. euro 14,72, R.A. euro 8,18;
- **fg.3 p.lla 897, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 30.00, R.D. euro 13,94, R.A. euro 7,75, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 3, are 58.77, R.D. euro 40,98, R.A. euro 42,49;
- **fg.3 p.lla 899, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 07.00, R.D. euro 3,25, R.A. euro 1,81, **Porz. AB**, frutteto di classe 2, are 00.48, R.D. euro 0,92, R.A. euro 0,62
- **fg.3 p.lla 901, Porz. AA**, uliveto di classe 3, are 12.00, R.D. euro 5,58, R.A. euro 3,10, **Porz. AB**, seminativo irriguo di classe 3, are 42.33, R.D. euro 29,51, R.A. euro 30,61

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

Il lotto risulta disposto in un unico corpo di forma rettangolare ed omogeneo sia per caratteristiche stazionali che per ordinamento culturale. Le serre sono composte da tunnel della larghezza di 7,50 m, altezza al colmo 4,30 m, la copertura delle serre è realizzata con film plastico trasparente in polietilene. L'accesso ai terreni avviene attraverso un cancello attualmente in disuso.

LOTTO 4:

TERRENO sito in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.T. al **fg.1 p.lla 924**, **seminativo di classe 3, are 72.97, R.D. euro 35,80, R.A. 58,41;**

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale, il reticolo così realizzato, ha determinato la suddivisione delle strutture serricole in 4 blocchi, tali serre sono tipologicamente obsolete e si presentano in un mediocre stato di efficienza manutenzione.

LOTTO 5:

TERRENO sito in via Cupa Filette, nel Comune di Battipaglia, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Battipaglia N.C.T. al **fg. 6 p.lla 117, Porz. AA**, uliveto di classe 2, are 05.47, R.D. euro 3,39, R.A. euro 1,70, **Porz. AB**, seminato irriguo di classe 1, ha 3.53.38, R.D. euro 657,02, R.A. euro 337,64.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale sul quale insistono più corpi distinti di serre separati da stradoni di servizio. Ogni corpo è costituito da diverse campate della larghezza singola di 7,20 m, altezza al colmo 3,80 m, strutture portanti e di copertura sono in nastro di acciaio zincato a caldo con elementi tubolari curvati. Le serre sono coperte da films di plastica traslucida. Le acque vengono attinte dal Consorzio di Bonifica Destra Sele.

Sul terreno è allocata una struttura in lamiera gregata a protezione di un pozzo per l'irrigazione del fondo. Struttura assentita mediante P.d.C. in sanatoria n.160 del 02/08/2012. (vedi Quesito 13)

LOTTO 6:

TERRENO sito in via Cupa Filette, nel Comune di Battipaglia, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Battipaglia al N.C.E.U. al fg. 6

- **p.lla 756** via Cupa Filette snc, p.T. catg. C/2 cl.1 mq.93, R.C. euro 115,27;

e al N.C.T. al fg. 6

- **p.lla 757** seminativo arborato classe 1, ha 2.71.55, R.D. euro 490,85, R.A. euro 343,60.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma trapezoidale sul quale insistono un "avanserra" ovvero una porzione di impianto serricolo destinato ad accogliere attività strettamente connesse al processo di produzione e più corpi distinti di serre separati da stradoni di servizio. Ogni corpo è costituito da diverse campate della larghezza singola di 7,20 m, altezza al colmo 3,80 m, strutture portanti e di copertura sono in nastro di acciaio zincato a caldo con elementi tubolari curvati. Le serre sono coperte da films di plastica traslucida. Le acque vengono attinte dal Consorzio di Bonifica Destra Sele.

LOTTO 7:

IMMOBILE sito in via Tito Speri, nel Comune di Bellizzi censito presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, della Provincia di Salerno Comune di Bellizzi N.C.E.U. al fg. 1 p.lla 1462 subb. 18 e 23.

Si tratta di un appartamento disposto su due livelli, piano primo composto da salone, cucina e bagno e piano sottotetto composto da tre camere e un bagno. Al piano seminterrato, invece, sono collocati un box auto e una cantina. Lo stabile presenta due accessi, uno carrabile e pedonale da via Toti e uno pedonale da via Tito Speri.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la procedura esecutiva

- sui lotti eseguiti **insistono altre procedure oltre la presente E.I.n. 213/2019** incardinata sul pignoramento del 21/06/2019, Rep.n. 7057/2020, trascritto il 28/06/2019 R.G. 25697 R.P. 19672 a favore di [REDACTED], in particolare:
 - una **ipoteca in rinnovazione** iscritta il 31/05/2022 ai nn. 2648/23264;
 - una **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29/08/2014 ai nn. 2772/29817;
 - **ipoteca per debito di imposta** iscritta il 20/07/2009 ai nn. 3996/33979;
 - una **ipoteca legale** iscritta il 25/03/2008 ai nn. 2097/12470;
 - una **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 29/11/2006 ai nn. 18413/64759;
 - una **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 03/08/2006 ai nn. 12321/43881;
 - una **ipoteca legale** E.T.R. esazione tributi s.p.a. iscritta il 23/03/2006 ai nn. 5415/17020;
 - una **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 09/09/2005 ai nn. 10711/43176;
 - una **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 28/06/2002 ai nn. 3536/24055;
 - una **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 06/09/2001 ai nn. 3862/24322;
- **i dati catastali** coincidono con i dati riportati nel pignoramento fatta eccezione per il Lotto 4 il cui bene è stato erroneamente riportato nel Atto di Pignoramento al N.C.T. del Comune di Bellizzi al fg.6 anziché al fg.1; il bene censito al N.C.E.U. del comune di Bellizzi al fg. 3 p.lla 1401 sub.1 è accatastato con categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole);
- **le visure storiche** riportano correttamente l'intestatario catastale e i titoli di proprietà, in particolare i Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 sono intestati al sig. [REDACTED] mentre il Lotto 7 alla sig.ra [REDACTED]
Una porzione dell'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Bellizzi al fg. 3 p.lla 1401 sub.2 è in comodato d'uso gratuito ai genitori dell'esecutato;
- **le planimetrie catastali** sono conformi allo stato dei luoghi per quanto attiene la distribuzione interna, ad esclusione di:
 - 1) l'immobile censito al N.C.E.U. fg.3 p.lla 1401 sub. 2 del Comune di Bellizzi (SA), risulta un ampliamento (cfr. allegato 10);
 - 2) l'immobile censito al N.C.E.U. fg. 1 p.lla 1462 sub. 18 del Comune di Bellizzi (SA) risulta fuso con altra proprietà;
 - 3) l'avanserre censito al N.C.E.U. al fg. 6 p.lla 756 del Comune di Battipaglia (SA) non sono rinvenuti titoli autorizzativi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I Lotti oggetto di E.I. 213/2019 sono ubicati in parte nel Comune Bellizzi (SA) e in parte nel Comune di Battipaglia (SA). Le zone hanno un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, con case sparse di tipo rurale con servizi agricoli annessi: capannoni, serre ecc..

CONFINI LOTTI 1 - 2 - 3

Segue una ortofoto di inquadramento territoriale della zona di ubicazione dei Lotti



Figura 1 – Inquadramento della zona in cui ricadono i Lotti 1, 2 e 3

CONFINI LOTTO 1

Dall'inquadramento catastale e toponomastico nonché dal sopralluogo e rilievo fotografico (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che il Lotto 1 di cui alla presente E.I. n. 213/2019 confina nel suo complesso:

- A Nord ad Est e ad Ovest con altre proprietà (Lotto 2) eseguite in questa procedura;
- A Sud con affaccio su via Olmo;



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

CONFINI LOTTO 2

Il **Lotto 2** oggetto di E.I. 213/2019 trattasi di un capannone industriale e di vari appezzamenti di terreno con conformazione planimetrica di tipo regolare, un andamento planoaltimetrico di tipo pianeggiante. Parte del terreno è occupato da carraie in stabilizzato e ghiaia per il transito delle macchine e degli operatori agricoli. L'accesso al capannone e ai terreni avviene direttamente dalla via Olmo tramite un cancello carraio.

Confina nel suo complesso:

- A Nord e ad Ovest con altre proprietà non esegutate;
- A Sud in parte con affaccio su via Olmo e in parte con Lotto 1;
- A Est con affaccio sul Lotto 3



CONFINI LOTTO 3

Il **Lotto 3** costituito da vari appezzamenti di terreno con conformazione planimetrica di tipo regolare, un andamento planoaltimetrico di tipo pianeggiante.

Confina nel suo complesso:

- A Nord e ad Est con altre proprietà non esegutate;
- A Sud con via Olmo;
- A Ovest con affaccio in parte sul Lotto 1 e in parte sul Lotto 2.



CONFINI LOTTO 4

Il **Lotto 4** oggetto di E.I. 213/2019 trattasi di un appezzamento di terreno di complessive are 72,97 con conformazione planimetrica di tipo regolare, un andamento planoaltimetrico di tipo pianeggiante. L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via Olmo.

I confini non sono delimitati difatti l'impianto serricolo è comunicante con le serre a tunnel della proprietà confinante.

Segue una ortofoto di inquadramento territoriale della zona di ubicazione del Lotto 3



Figura 2 – Inquadramento della zona in cui ricadono il Lotto 4

Confina nel suo complesso:

- A Nord su via Olmo
- A Sud ad Est e ad Ovest con altre proprietà non esegutate;

CONFINI LOTTI 5 e 6

I Lotti 5 e 6 oggetto di E.I. 213/2019 trattasi di due appezzamenti di terreno con conformazione planimetrica di tipo regolare, un andamento planoaltimetrico di tipo pianeggiante e un'avanserra. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla via Cupa Filetta attraverso un cancello carrabile "condominiale" dal quale accedono anche altre proprietà.

Segue una ortofoto di inquadramento territoriale della zona di ubicazione dei Lotti 5 e 6



Figura 3 – Inquadramento della zona in cui ricadono i Lotti 5 e 6

Entrambi i Lotti 5 e 6 di cui alla presente E.I. n. 213/2019 confinano con altre proprietà non esegutate;

CONFINI LOTTO 7

Il **Lotto 7** oggetto di E.I. 213/2019 è ubicato in via Tito Speri del Comune di Bellizzi (SA). Il contesto urbano in cui si colloca l'immobile è tipicamente residenziale a pochi passi dai servizi essenziali.

Segue un ortofoto di inquadramento territoriale della zona di ubicazione dell'immobile da cui si desume che, il **Lotto 7** fa parte di un condominio il cui accesso avviene tramite un cancello carrabile e uno pedonale da via Enrico Toti e uno pedonale da via Manin.



Figura 4 – Inquadramento della zona in cui ricadono il Lotto 7

Confina nel suo complesso:

- A Nord e Ovest con via Tito Speri;
- A Sud con via Enrico Toti;
- A Est con via Daniele Manin.

Per ulteriori dettagli illustrativi inerenti la descrizione e le caratteristiche del Lotto si rimanda alla relazione grafica fotografica in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dall'Esperto e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché della certificazione notarile *Andrea Scaglia* del 29/07/2019 (cfr. *All.34*),

I Lotti 1, 2 e 3 risultano per il diritto di piena proprietà al sig. [REDACTED] in virtù del seguente titolo di proprietà:

➤ **All.3B1) Titolo di proprietà principale**

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio Gustavo Trotta del 31/08/2001 rep. n. 72376 trascritto ai nn. 24321/19233 in data 06/09/2001: a favore di [REDACTED] per la piena proprietà contro il sig. [REDACTED]

Il Lotto 4 risulta per il diritto di piena ed esclusiva proprietà appartenere al sig. [REDACTED] in virtù del seguente titolo di proprietà:

➤ **All.3B2) Titolo di proprietà principale**

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio Stefano Campanella del 17/12/2001 rep. n. 537 trascritto ai nn. 37557/28408 in data 27/12/2001: a favore [REDACTED] per la piena proprietà contro il sig. [REDACTED]

I Lotti 5 e 6 risultano per il diritto di piena proprietà al sig. [REDACTED] in virtù del seguente titolo di proprietà:

➤ **All.3B3) Titolo di proprietà principale**

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio Giuseppe Monica del 28/07/2006 rep. n. 47546/16341 trascritto ai nn. 43880/26606 in data 03/08/2006: a favore di [REDACTED] per la piena proprietà contro la società [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio Guglielmo Barela del 31/07/2000 rep. n. 116418/21.276 trascritto ai nn. 22435/17653 in data 03/08/2000: a favore di [REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED] per la piena proprietà contro [REDACTED]

Il **Lotto 7** risulta per il diritto di piena ed esclusiva proprietà appartenere alla **sig.ra** [REDACTED] in virtù del seguente titolo di proprietà:

➤ **All.3B4) Titolo di proprietà principale**

ATTO di COMPRAVENDITA per notaio Claudia Petraglia del 21/06/2005 rep. n. 13274/5368 trascritto ai nn. 31496/21930 in data 27/06/2005: a favore di [REDACTED] per la piena proprietà contro la [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per ulteriori note sui titoli di proprietà si rimanda direttamente agli allegati 3 in parte già agli atti del procedimento.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

I Cespiti, Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, esegutati risultano **pignorati per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero** in testa al **debitore sig.** [REDACTED] mentre, risulta **pignorato per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero** alla **debitrice sig.ra** [REDACTED] il Lotto 7 per cui non si pone il problema di una loro divisione, né problemi di una distribuzione dei residui a soggetti diversi dai Debitori, in quanto **non sussiste sui beni pignorati alcun regime di comproprietà.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Come riscontrato dall'esperto durante le operazioni peritali del 02/10/2022, una porzione dell'immobile di cui al **Lotto 1**, composta da una stanza, cucina e bagno con fornitura di acqua, luce, gas, spazzatura e altri servizi, risulta in uso ai sigg. [REDACTED], genitori dell'esecutato, sig. [REDACTED], risulta in essere un contratto di comodato ad uso gratuito, a tempo illimitato, registrato all'Agenzia delle Entrate il 14/03/2003 al n.962. (cfr. All.11A)

Per quanto riguarda il **Lotto 2** e il **Lotto 3**, il capannone risulta in fitto alla società [REDACTED] (cfr. All.11B) con contratto stipulato dal 01/04/2015 al 01/04/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate - Codice Identificativo del Contratto: [REDACTED] - e successivamente rinnovato fino al 01/04/2027. (cfr. All.11C) mentre i terreni (ad eccezione di quello censito al fg.3 p.lla 893) risultano in fitto alla società [REDACTED] in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] con contratto stipulato dal 05/04/2018 al 30/04/2031 registrato il 20/04/2018 all'Agenzia delle Entrate al n.003617 serie 3T- Codice Identificativo del Contratto: [REDACTED] (cfr. All.11D)

Il terreno censito al fg.3 p.lla 893 risulta in fitto alla [REDACTED] eseguita in detta procedura, mediante contratto stipulato dal 01/04/2018 al 31/03/2031 registrato il 01/04/2018 all'Agenzia delle Entrate al n.003288 serie 3T- Codice Identificativo del Contratto: [REDACTED] (cfr. All.11E)

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

L'intero **Lotto 4** risulta in fitto al sig. [REDACTED], con contratto stipulato dal 01/04/2018 al 31/03/2031 registrato il 10/04/2018 all'Agenzia delle Entrate al n.003291 serie 3T- Codice Identificativo del Contratto: [REDACTED] (cfr. All.11C)

Per quanto riguarda i **Lotti 5 e 6**, risultano in fitto alla [REDACTED] in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED], con contratto stipulato dal 05/04/2018 al 30/04/2031 registrato il 20/04/2018 all'Agenzia delle Entrate al n.003617 serie 3T- Codice Identificativo del Contratto: [REDACTED] (cfr. All.11D)

L'intero **Lotto 7** risulta nel possesso materiale dell'esecutata [REDACTED] che usufruisce del bene insieme al suo coniuge esecutato [REDACTED] così come si evince dai certificati di residenza e come asserito dai figli degli esecutati durante le operazioni peritali. (cfr. All.4B: Estratto di Stato Civile).

Come asserito nel verbale sugli immobili **insistono contratti di locazione in essere**, e pertanto **gli stessi non sono da ritenersi liberi ai fini della Procedura Esecutiva R.E.n. 213/2019** (cfr. All.8A).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

LOTTO 1:

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie Immobiliari del circondario, e delle fonti indirette (sia i dati dell'*Osservatorio Immobiliare*, sia i dati del *Borsino Immobiliare.it*, e dei Listini delle *Quotazioni Immobiliari*) (cfr. *All.ti da 9A a 9C*) dato il carattere dei cespiti eseguiti (villino, deposito), lo stato d'uso e di conservazione e considerata l'ubicazione nel Comune di Bellizzi (SA), si può congruamente attribuire al **Lotto 1** i seguenti **Valori Unitari di Locazione:**

❖ **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE villino:**

$$V \text{ unitario medio di locazione} = (2,60 + 2,50 + 2,50)/3 \equiv 2,60 \text{ €/mq x mese}$$

❖ **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE deposito seminterrato:**

$$V \text{ unitario medio di locazione} = (1,90 + 1,30 + 1,30)/3 \equiv 1,60 \text{ €/mq x mese}$$

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale di ciascun Lotto**, si ottiene il seguente **Più Probabile Canone Mensile di Locazione:**

❖ **CANONE LOCATIVO MENSILE LOTTO 1** (fg. 3 p.lla 1401 sub.2):

- *villino* = 210,00 mq x 2,60 €/mq = € 546,00;
- *compresa l'area di corte* = € 56,68;

$$\text{Lotto 1} = \text{€ 602,68 in cifra tonda } \mathbf{600,00 \text{ €/mese}}$$

❖ **CANONE LOCATIVO MENSILE LOTTO 1** (fg. 3 p.lla 1401 sub.1):

- *deposito* = 200,00 mq x 1,70 €/mq = € 340,00;

$$\text{Lotto 1} = \text{€ 340,00 in cifra tonda } \mathbf{350,00 \text{ €/mese}}$$

Totale Lotto 1 = 950,00 €/mese

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

Per quanto riguarda i terreni, il più probabile valore di mercato di locazione unitario (ad ettaro) attualmente ritraibile dei terreni oggetto di valutazione con le colture rilevate e con gli impianti serricoli descritti dei Lotti 2, 3, 4, 5 e 6 è stato ricavato attraverso le indagini tra gli operatori e gli esperti del settore consultati di recente e, meglio esplicitato nella allegata relazione tecnica redatta dall'Agronomo (cfr. All. 12 – Perizia agronomica) risulta:

LOTTO 2

In riferimento alla superficie totale del Lotto 2 e della situazione attuale degli affitti di terreni agricoli con serre, il canone annuo unitario a Ettaro risulta essere il seguente: (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

$$Ca_Unit\ rif.1 = 8.500,00 €/anno$$

Moltiplicando per la superficie al mq del Lotto 2 si ottiene il Canone di Locazione del Lotto 2

$$\text{Terreni Lotto 2} = 8.500,00 €/anno \times Sup.L2 = \mathbf{€ 20.903,00}$$

Per quanto riguarda il Capannone Industriale che insiste sul Lotto 2, dalle ricerche condotte presso le locali agenzie immobiliari e dalla consultazione dei canoni di locazione delle fonti indirette (sia i dati dell'Osservatorio Immobiliare, sia i dati del Borsino Immobiliare.it, e dei Listini delle Quotazioni Immobiliari) (cfr. All. ti da 9A a 9C) considerata l'ubicazione nel Comune di Bellizzi (SA), si può congruamente attribuire al Capannone al Lotto 2 il seguenti **Valori Unitari di Locazione** $(1,90 + 1,90 + 2,50) \equiv 2,10 €/mq \times mese$.

Dalle indagini esperite dallo scrivente in loco presso accreditate agenzie immobiliari è emerso un **valore medio unitario** di locazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe al cespite in oggetto, pari a **2,50 €/mq per mese**, in ragione dello stato conservativo, del livello delle finiture, della tipologia costruttiva.

$$\text{Dalla media dei valori ottenuti } (2,10 + 2,50) / 2 = 2,30 €/mq \times mese$$

$$\text{Capannone Lotto 2} = 2,30 €/mese \times 1360,00 mq \equiv \mathbf{3.128,00 €/mese}$$

$$\text{considerata l'area di pertinenza esterna} = 2,30 €/mese \times 0,82 \times 1.800,00 mq = \mathbf{828,00 €/mese}$$

$$\text{il Canone di locazione ammonta a circa} = (3.128,00 + 828,00) €/mese \equiv \mathbf{4.000,00 €/mese}$$

$$\text{Totale Lotto 2} = \mathbf{€ 20.903,00 + € 48.000,00 \equiv € 70.000,00 annui}$$

LOTTO 3 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

In riferimento dunque alla superficie totale del lotto 3 e della situazione attuale degli affitti di terreni agricoli con serre il canone annuo unitario a Ettaro risulta essere il seguente:

$$Ca_Unit\ rif.1 = 8.500,00 \text{ €/anno}$$

il Canone di Locazione del Lotto 3, moltiplicando per la superficie del Lotto:

$$\text{Totale Lotto 3} = 8.500,00 \text{ €/anno} \times \text{Sup.L3} = \text{€ } 16.831,00$$

LOTTO 4 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

In riferimento al Lotto 4 si sottolinea che su di esso è presente un impianto serricolo di vecchia concezione agronomica, l'intero impianto serricolo del lotto versa inoltre in un precario stato di manutenzione e manca di atto autorizzativo per l'impianto delle serre, dunque, considerando la superficie totale del lotto 4 e la situazione attuale degli affitti di terreni agricoli con serre il canone annuo unitario a Ettaro risulta essere il seguente:

$$Ca_Unit\ rif.3 = 5.500,00 \text{ €/anno}$$

il Canone di Locazione del Lotto 4 risulta essere il seguente:

$$\text{Totale Lotto 4} = 5.500,00 \text{ €/anno} \times \text{Sup. L4} = \text{€ } 4.013,00$$

LOTTO 5 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

In riferimento alla superficie totale del Lotto 5 e della situazione attuale degli affitti di terreni agricoli con serre, il canone annuo unitario a Ettaro risulta essere il seguente:

$$Ca_Unit\ rif.1 = 8.500,00 \text{ €/anno}$$

Il Canone di Locazione del Lotto 5 risulta essere il seguente:

$$\text{Totale Lotto 5} = 8.500,00 \text{ €/anno} \times \text{Sup.L5} = \text{€ } 30.502,00$$

LOTTO 6 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

Il più probabile valore di mercato di locazione unitario (ad ettaro), attualmente ritraibile dei terreni oggetto di valutazione con le colture rilevate e con gli impianti serricoli ed annessi rurali è stato ricavato attraverso le indagini tra gli operatori e gli esperti del settore il valore risulta

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

essere diverso dal precedente prezzo per la presenza di un annesso agricolo per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, per cui per cespiti di analoga ampiezza e condizioni intrinseche ed estrinseche, esso è pari a:

$$Ca_Unit\ rif.2 = 10.000,00 \text{ €/anno}$$

Il Canone di Locazione del Lotto 6 risulta essere il seguente:

$$\text{Totale Lotto 6} = 10.000,00 \text{ €/anno} \times Sup. L6 = \text{€ } 27.155,00$$

LOTTO 7:

Dalle ricerche condotte presso le locali agenzie immobiliari e dalla consultazione dei canoni di locazione delle fonti indirette (sia i dati dell'*Osservatorio Immobiliare*, sia i dati del *Borsino Immobiliare.it*, e dei Listini delle *Quotazioni Immobiliari*) (cfr. All.ti da 9A a 9C) considerata l'ubicazione nella zona centrale del Comune di Bellizzi (SA), si può congruamente attribuire al Lotto 7 i seguenti Valori Unitari di Locazione:

❖ **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE appartamento:**

$$V \text{ unitario medio di locazione} = (4,60 + 4,70 + 4,50) / 3 = 4,60 \text{ €/mq} \times \text{mese}$$

❖ **CANONE LOCATIVO MENSILE LOTTO 7** (fg. 1 p.lla 1462 subb. 18, 23):

- *appartamento sub.18* = 119,00 mq x 4,60 €/mq = € 547,40;
- *box auto sub.23* = 36,00 mq x 0,80 x 4,60 €/mq. = € 132,50;

$$\text{Totale Lotto 7} = \text{€ } 679,90 \text{ in cifra tonda} = \text{€ } 680,00 \text{ €/mese}$$

Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, su una porzione del Lotto 1 insiste un contratto di comodato d'uso gratuito in favore dei genitori dell'esecutato, sui Lotti 2, 3, 4, 5, 6 insistono dei contratti di locazione in favore di società in capo ai debitori stessi e ad altra società in capo al figlio dei debitori, come meglio si evince dal Quesito 7 e dall'allegato 11. Per quanto riguarda il Lotto 7 non sussistono contratti di locazione.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

Dall'Estratto di Stato civile, rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Capaccio Paestum risulta che il debitore sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la debitrice [REDACTED] nata a [REDACTED], dal [REDACTED] (cfr. All.4: Estratto di Stato Civile).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per ulteriori dettagli inerenti la Debitrice si rimanda direttamente Allegato 4 del Volume Allegati

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

Secondo le informazioni acquisite in loco durante gli accessi sui **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 non insiste alcun regime di tipo condominiale** mentre sul **Lotto 7 insiste un regime di tipo condominiale.**

Contattato l'amministratore p.t. risultava:

l'importo annuo di spese da preventivo ammonta ad € 360,00 per l'appartamento e € 48,00 per il garage. Gli oneri condominiali maturati ma non onorati (da marzo 2021 a dicembre 2022) ammontano a € 748,00 (settecentoquarantotto/00), non risultano ad oggi spese straordinarie già deliberate.

Le quote millesimali inerenti alle proprietà della [REDACTED] sono le seguenti:
garage sub.23

Proprietà generale	pulizia fabbricato	illuminazione p. comuni	p.gen. Scala A	p.gen. Scala B	antenna sc: A	antenna sc: B	tab. impianto fognario
9,550	11,790	12,690	0,00	36,85	0	0,000	9,55

appartamento p.lla 1462 sub 18

Proprietà generale	pulizia fabbricato	illuminazione p. comuni	p.gen. Scala A	p.gen. Scala B	antenna sc: A	antenna sc: B	tab. impianto fognario
77,530	101,220	108,920	0,00	299,14	0	161,450	77,53

Relativamente ai vincoli edilizi ed urbanistici, si rimanda al successivo quesito 13.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto in data 23/11/2021 dal sito dell'Agenzia del Territorio settore *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano presenti sul cespite esecutato altre formalità pregiudizievoli riportate di seguito unitamente agli estremi del pignoramento:

- **All.6U) pignoramento immobiliare**, Tribunale di Salerno, trascritto a Salerno il 28/06/2019 ai numeri R.G. 19672 R.P. 25697, a favore di [REDACTED] (Creditore Procedente) contro sig. [REDACTED] (Debitore) per la somma di € 1.583.102,20 oltre interessi e spese più €683.608,28 oltre interessi e spese
- **All.6T) ipoteca in rinnovazione**, Tribunale di Salerno, iscritta a Salerno il 27/06/2002 ai numeri R.G. 23264 R.P.2648, per concessione a garanzia di mutuo condizionato Capitale € 258.000,00.
- **All.6S) ipoteca volontaria** iscritta il 09/05/2000, ai nn. 29817/2772 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] per un capitale di € 990.000,00.
- **All.6Q) ipoteca legale per debito di imposta** iscritta il 20/07/2009, ai nn. 33979/3996 a favore di [REDACTED] per un capitale di € 20.983,99
- **All.6P) ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 mod. da d.lgs 46/99 e da d.lgs 193/01** iscritta il 25/03/2008, ai nn. 12470/2097 a favore di [REDACTED] per un capitale di € 10.633,63
- **All.6O) ipoteca volontaria** iscritta il 29/11/2006, ai nn. 64759/18413 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] per un capitale di € 1.200.000,00
- **All.6N) ipoteca volontaria** iscritta il 03/08/2006, ai nn. 12321/43881 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] per un capitale di € 1.200.000,00

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

- All.6L) **ipoteca legale** [REDACTED], iscritta il 23/03/2006, ai nn. 17020/5415 a favore di [REDACTED] per un capitale di € 30.364,82
- All.6I) **ipoteca volontaria** iscritta il 09/09/2005, ai nn. 43176/10711 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] per un capitale di € 1.100.000,00
- All.6G) **ipoteca volontaria** iscritta il 28/06/2002, ai nn. 24055/3536 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] per un capitale di € 258.000,00
- All.6D) **ipoteca volontaria** iscritta il 06/09/2001, ai nn. 24322/3862 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] per un capitale di € 500.000.000

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

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

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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. R.E. n. 213/2019, sono pari a:

- LOTTO 1 = € 35,00 + € 294,00 = € 329,00
- LOTTO 2 = € 35,00 + € 294,00 = € 329,00
- LOTTO 3 = € 35,00 + € 294,00 = € 329,00
- LOTTO 4 = € 294,00
- LOTTO 5 = € 35,00 + € 35,00 + € 35,00 + € 294,00 = € 399,00
- LOTTO 6 = € 35,00 + € 35,00 + € 35,00 + € 294,00 = € 399,00
- LOTTO 7 = € 748,00 + € 574,00 + € 969,00 + € 294,00 = € 2.585,00

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

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

Dall'accesso effettuato in data 27/09/2022 e 20/10/2022 presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (sia per soggetto e sia storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5 - dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobile, estratti del foglio di mappa e Planimetrie catastale dei Lotti):

- **All.5A) Visura per soggetto debitore** a nome [REDACTED] nato a [REDACTED]; terreni e fabbricati siti nel Comune di Bellizzi (SA)- *Provincia di Salerno*;
- **All.5B) Visura per soggetto debitore** a nome del Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]; terreni e fabbricati siti nel Comune di Battipaglia (SA)- *Provincia di Salerno*;
- **All.5C) Visura per soggetto debitore** a nome [REDACTED]; terreni e fabbricati siti nel Comune di Bellizzi (SA)- *Provincia di Salerno*;
- **All.5D) Mappa catastale Wegis**: Comune di Bellizzi (SA) Fg. 1 in scala 1.2000;
- **All.5E) Mappa catastale Wegis**: Comune di Bellizzi (SA) Fg. 3 in scala 1.2000;
- **All.5F) Mappa catastale Wegis**: Comune di Battipaglia (SA) Fg. 6 in scala 1.2000;
- **All.5G) Visura storica per immobile**: immobile, nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.T. Fg. 1 p.lla 924;
- **All.5H) Visura storica per immobile**: immobile nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 1 p.lla 1462, subb. 18, 23;
- **All.5I) Visura storica per immobile**: immobile nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.T. Fg. 3 p.lle 404, 409, 472, 476, 480, 481, 893, 897, 899, 901, 917, 1246, 1247, 1310, 1312, 1401;
- **All.5L) Visura storica per immobile**: immobile nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 3 p.lla 1246, sub. 1;
- **All.5M) Visura storica per immobile**: immobile nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 3 p.lla 1401, subb. 1,2
- **All.5N) Visura storica per immobile**: immobile, nel Comune di Battipaglia (SA) censito al N.C.T. Fg. 6 p.lle 117, 756, 757;

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

- **All.5O) Visura storica per immobile:** immobile nel Comune di Battipaglia (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 3 p.lla 756;
- **All.5P) Elenco immobili:** sito nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 3 p.lla 1246;
- **All.5Q) Planimetria catastale:** immobile sito nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 3 p.lla 1246, sub.1;
- **All.5R) Elenco immobili:** sito nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 3 p.lla 1401;
- **All.5S) Planimetria catastale:** immobile sito nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 3 p.lla 1401, subb.1,2;
- **All.5T) Planimetria catastale:** immobile sito nel Comune di Bellizzi (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 1 p.lla 1462, subb.18, 23;
- **All.5U) Planimetria catastale:** immobile sito nel Comune di Battipaglia (SA) censito al N.C.E.U. Fg. 6 p.lla 756;

Dalle ricerche effettuate in data 23/09/2022, 20/10/2022, 24/10/2022 e 08/11/2022 dal sito dell'Agenzia del Territorio settore *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno* emergono le seguenti **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile.**

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6 - visure ipotecarie:**

- **All.6A) Ispezione Ipotecaria** per soggetto debitore [REDACTED]
- **All.6B) Elenco formalità** per soggetto debitore [REDACTED]
- **All.6C) Elenco formalità** per soggetto debitore [REDACTED]
- **All.6D) TRASCRIZIONE A FAVORE** del 06/09/2001 - Registro Particolare 19233 Registro Generale 24321, Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 72376 del 31/08/2001- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- **All.6D) ISCRIZIONE CONTRO** del 06/09/2001 - Registro Particolare 3862 Registro Generale 24322 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 72376 del 31/08/2001 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**
- **All.6F) TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/12/2001 - Registro Particolare 28408 Registro Generale 37557 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 537 del 17/12/2001 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
- **All.6G) ISCRIZIONE CONTRO** del 28/06/2002 - Registro Particolare 3536 Registro Generale 24055 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 75191 del

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

27/06/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

- **AII.6H) Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/09/2004 - Registro Particolare 33984 Registro Generale 43922 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 56677 del 06/09/2004 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
- **AII.6I) ISCRIZIONE CONTRO** del 09/09/2005 - Registro Particolare 10711 Registro Generale 43176 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 45775/15477 del 06/09/2005 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
- **AII.6L) ISCRIZIONE CONTRO** del 23/03/2006 - Registro Particolare 5415 Registro Generale 17020 Pubblico ufficiale - [REDACTED] Repertorio 2384/100 del 03/03/2004 - **IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;**
- **AII.6M) TRASCRIZIONE A FAVORE** del 03/08/2006 - Registro Particolare 26606 Registro Generale 43880, Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47546/16341 del 28/07/2006 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;**
- **AII.6N) ISCRIZIONE A FAVORE** del 03/08/2006 - Registro Particolare 12321 Registro Generale 43881, Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47547/16342 del 28/07/2006 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**
- **AII.6O) ISCRIZIONE CONTRO** del 29/11/2006 - Registro Particolare 18413 Registro Generale 64759, Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47547/16342 del 28/07/2006 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**
- **AII.6P) ISCRIZIONE CONTRO** del 25/03/2008 - Registro Particolare 2097 Registro Generale 12470, Pubblico ufficiale EQUITALLIA AVELLINO SPA Repertorio 682/2008 del 27/02/2008 - **IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E da d.lgs 193/01;**
- **AII.6Q) ISCRIZIONE CONTRO** del 20/07/2009 - Registro Particolare 3996 Registro Generale 33979, Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 115704/12 del 11/06/2009 - **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA;**
- **AII.6R) TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/03/2010 - Registro Particolare 9534 Registro Generale 12859, Pubblico ufficiale **CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL FIUME SELE** Repertorio 1 del 08/03/2010 - **ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA;**

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

- **AII.6S) ISCRIZIONE CONTRO** del 29/08/2014 - Registro Particolare 2772 Registro Generale 29817, Pubblico ufficiale RAGONESE FRANCESCO Repertorio 7951/4746 del 27/08/2014 - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**
- **AII.6T) TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/08/2016 - Registro Particolare 26819 Registro Generale 34328, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6061/2016 del 28/07/2016 - **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI;**
- **AII.6U) TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/06/2019 - Registro Particolare 19672 Registro Generale 25697, Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1358/2019 del 21/06/2019 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
- **AII.6V) ISCRIZIONE CONTRO** del 31/05/2022 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 23264, Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 75191 del 27/06/2002 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;**
- **AII.6Z) Ispezione Ipotecaria per immobile N.C.E.U. Bellizzi fg.3 p.lla 1246 sub.1;**
- **AII.6X) Ispezione Ipotecaria per immobile N.C.E.U. Bellizzi fg.3 p.lla 1401 subb.1, 2;**
- **AII.6B1) TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/06/2005 - Registro Particolare 21930 Registro Generale 31496, Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 13274/5368 del 21/06/2005 - **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA;**
- **AII.6B2) ISCRIZIONE CONTRO** del 14/02/2018 - Registro Particolare 653 Registro Generale 6073, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 20/2018 del 09/01/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;**
- **AII.6B3) ISCRIZIONE CONTRO** del 27/08/2018 - Registro Particolare 4163 Registro Generale 34213, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 991/2018 del 26/06/2018 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;**
- **AII.6B4) TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/06/2019 - Registro Particolare 19672 Registro Generale 25697, Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1358/2019 del 21/06/2019 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Dal confronto ipocatastale non emerge alcuna anomalia se non le discrasie nella trascrizione del pignoramento già evidenziate al precedente quesito 4.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

Dalle ricerche effettuate in data 28/10/2022 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Salerno emergono le seguenti visure camerali sul soggetto debitore.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 11** - contratti di fitto e visura camerale:

- All.11F) Visura ordinaria dell'impresa [REDACTED]

- All.11G) Partecipazioni [REDACTED]

- All.11H) Visura storica società di capitale [REDACTED]

- All.11I) Visura storica società di capitale [REDACTED]

- All.11L) Visura storica società di persone [REDACTED]

- All.11M) Visura ordinaria dell'impresa [REDACTED]

- All.11N) Partecipazioni [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

Con riferimento agli **aspetti urbanistici**, le aree di cui al Lotto 1, ai sensi del *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dall'*Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi*, ricadono in zona classificata "C_Aru 4 ambito urbano consolidato".

Con riferimento agli **aspetti urbanistici**, le aree di cui ai Lotti 2 e 3, 4,7, ai sensi del *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dall'*Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi*, ricadono in zona classificata "C e D

Con riferimento agli **aspetti urbanistici**, le aree di cui ai Lotti 5 e 6 del Fg. 6 p.lle 117, 756, 757, ai sensi del *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dall'*Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia*, ricadono in zona classificata "E" – Sottosistema Ambientale "V4: Aree

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

agricole", in particolare una minor consistenza della p.lla 757 ricade in Z.T.O. "F" - Sottosistema della Mobilità "M7 - strade extraurbane locali".

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, il fabbricato di cui al **Lotto 1** è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di autorizzazione n.9 del 09/07/1992 (legge 219/81) per la ristrutturazione della parte danneggiata, successivamente è stato oggetto di concessione gratuita pratica edilizia n.16/1993 del 03/03/1993 per la realizzazione di una tettoia di copertura della facciata antistante l'ingresso principale. È stato rilasciato **Permesso di Costruire n.34 del 30/05/2012** per la ristrutturazione del fabbricato rurale.

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, il capannone di cui al **Lotto 2** fu edificato mediante **concessione edilizia n.17/2002 del 16/05/2002** e **Permesso di Costruire in sanatoria n.21 il 10/09/2003** consistente nella chiusura di una tettoia ad uso deposito, successivamente è stato rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n.32 il 22/03/2004** per l'ampliamento del capannone e infine **Permesso di Costruire in sanatoria n.1 il 09/01/2012** per aver realizzato in difformità l'ampliamento del capannone esistente. È stata presentata con prot.n.923 del 19/01/2004 richiesta per la realizzazione di una cella frigorifera e D.I.A. prot.n. 16756 del 30/08/2006 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Per quanto riguarda l'impianto serricolo ai **Lotto 2, 3**, è stato rilasciato **Permesso di Costruire n.56 del 17/10/2005** per la ristrutturazione e ammodernamento di un impianto serricolo e successiva D.I.A. n.17864 del 24/10/2005.

Per quanto riguarda il l'impianto serricolo al **Lotto 5 e 6** è stata rilasciata **autorizzazione edilizia prot. 16325 n°6/97 del 07/08/1997** per la realizzazione di un impianto serricolo di tipo stagionale. Successivamente è stato rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n.160 del 02/08/2012** per la realizzazione di un volume tecnologico a servizio del fondo agricolo sito alla via Cupa Filette e distinto al N.C.E.U. al fg. 6 p.lla 117. Per quanto riguarda l'avanserre censito al N.C.E.U. al fg. 6 p.lla 756 non sono presenti titoli autorizzativi.

Per quanto riguarda il fabbricato al **Lotto 7** è stata rilasciata **concessione edilizia n.39 del 22/02/2002** per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni. Successivamente è stata presentata D.I.A. in variante del 04/03/2003. Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto il

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

19/04/2016 prot.n.7111 è stata presentata una C.I.L.A. per il collegamento di due appartamenti annessi e il 07/11/2016 prot.n. 20322 è stata presentata **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI**.

Presso l'UTC di Bellizzi e Battipaglia lo scrivente acquisiva copia della seguente documentazione:

TITOLI EDILIZI INERENTI I LOTTI

- All.7A) **Permesso di Costruire n.34 del 30/05/2012** ed i relativi allegati;
- All.7B) **Permesso di Costruire in sanatoria n.21 il 10/09/2003** rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi;
- All.7C) **Permesso di Costruire in sanatoria n.32 il 22/03/2004** rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi;
- All.7D) **Permesso di Costruire in sanatoria n.1 il 09/01/2012** rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi;
- All.7E) **richiesta prot.n.923 del 19/01/2004;**
- All.7F) **D.I.A. prot.n. 16756 del 30/08/2006;**
- All.7G) **Permesso di Costruire n.56 del 17/10/2005** per la ristrutturazione e ammodernamento di un impianto serricolo
- All.7H) **D.I.A. n.17864 del 24/10/2005**
- All.7I) **Autorizzazione edilizia prot. 16325 n°6/97 del 07/08/1997** rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia;
- All.7L) **Permesso di Costruire in sanatoria n.160 del 02/08/2012** rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia;
- All.7M) **concessione edilizia n.39 del 22/02/2022** rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi;
- All.7N) **D.I.A. in variante del 04/03/2003;**
- All.7O) **C.I.L.A. del 19/04/2016 prot.n.7111** presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi;
- All.7P) **D.I.A. del 07/11/2016 prot.n. 20322** presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bellizzi;

NOTA CONCLUSIVA C.T.U.:

Resta chiaro che eventuali aspetti di irregolarità ed eventuali sanzioni spettano agli uffici tecnici e giuridici preposti per competenza (U.T.C. di Bellizzi e Battipaglia); ciò nonostante il sottoscritto Esperto ritiene comunque di aver fornito tutti gli elementi utili ai fini della procedura esecutiva e non intravede motivi ostativi all'alienazione dei Lotti nello stato in cui si trovano.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della stima del cespite esecutato, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate la consistenza superficiale del Lotto in termini anche di pregio architettonico, distribuzione dei singoli vani, esposizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e tenuto conto dello stato manutentivo del cespite, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, basato sulla formulazione di opportuni valori unitari su base OMI/Bollettino/Borsino (*cfr. All.9*), e successivamente moltiplicando per le effettive consistenze superficiali e detraendo caso per caso opportuni oneri attinenti alla regolarizzazione edilizia e catastale, si è pervenuti ai definitivi valori da porre a base d'asta peraltro validati dalle agenzie immobiliari di zona.

Tale procedimento è essenzialmente consistito in una **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori OMI, i Valori del *Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari della Provincia di Salerno*, valori del *Borsino immobiliare.it*, (*cfr. All. 9A, 9B, 9C*);

È stata dunque eseguita dal C.T.U. una metodologia quanto più impersonale ed oggettiva possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La **media aritmetica equiponderale dei risultati delle fonti indirette** fornisce poi l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate, dopo i dettagli del calcolo.

Sono stati infine dettratti gli oneri presumibili a carico dell'Acquirente onde pervenire ai **Valori da porre a base d'asta**.

I dettagli del calcolo sono di seguito riportati:



Metodo Estimativo

La valutazione dei Cespiti afferenti al lotto unico è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

1. il **Borsino immobiliare** (accessibile dal sito internet borsinoimmobiliare.it), si tratta di un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato che raccoglie i dati relativi a tutte le transazioni immobiliari dell'area interessata. Il Borsino immobiliare rileva, ogni semestre, i **valori di compravendita degli immobili adibiti ad uso abitativo di 105 capoluoghi di Provincia**.
2. le **Quotazioni Metro Quadro di pubblicazione cartacea** (Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno), sono un listino di valori immobiliari di vendita ed affitto al metro quadrato, i cui dati sono stati raccolti da professionisti accreditati per poter offrire uno strumento di consultazione comune sul quale poter basare la giusta richiesta nelle transazioni immobiliari. Patrocinato da vari Enti e validato da agenti valutatori coordinati da F.I.M.A.A. e da F.I.A.I.P.;
3. 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.

In dettaglio:

1. i **valori inseriti nel borsino immobiliare** tengono conto di svariati fattori: innanzitutto i prezzi rappresentano i valori medi rivelati, andando quindi a scartare quelli di picco per un estremo o per l'altro. I costi variano in base ovviamente alla tipologia dell'immobile (residenziale, commerciale, industriale), all'area dove è sito, alle condizioni del locale, all'anzianità, alla dispersione energetica, all'andamento del mercato, ecc. Vengono considerati anche i coefficienti correttivi e i coefficienti da applicare alle pertinenze da operatori del settore. Le pertinenze cui applicare i coefficienti sono: balconi scoperti, cantine e solai, giardino di proprietà, loggiati, mansarda con abitabilità/agibilità e finestre e/o lucernari, mansarda senza agibilità, soppalco, taverne, terrazze scoperte o coperte, portici e verande. Nella valutazione dei dati, i tecnici tengono conto sia della superficie "commerciale" del locale elaborata con i "coefficienti di differenziazione", sia della superficie lorda che include tutti i muri interni e la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari. Il muro perimetrale è considerato interamente solo nel caso in cui non confina con altri (considerato con uno spessore massimo generalmente di 50 cm).



2. **i valori inseriti nel Listino Quotazioni Metro Quadro** sono corretti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni specifico immobile, in base a: localizzazione nel contesto urbano, età dell'edificio, orientamento, luminosità, livello di piano, affaccio e panoramicità, dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, prestazione energetica, pertinenze accessorie, ecc. Dopo aver calcolato la quotazione al metro quadro con i coefficienti correttivi, per conoscere il valore complessivo dell'immobile si dovrà moltiplicare il prezzo al metro quadro per la superficie commerciale dello stesso. Per il calcolo della superficie commerciale si prendono in considerazione: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine; le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box auto, ecc.).

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente a Abitazioni di tipo civile in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, sono riportati nelle tabelle seguenti: →

Banca dati delle quotazioni immobiliari

BORSINO IMMOBILIARE.IT (cfr. All.ti 9B)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Ville e villini	728

QUOTAZIONI METROQUADRO (cfr. All.ti 9C)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Ville e villini	650

OMI: Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (cfr. All.ti 9A)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Ville e villini	715

Orbene, consultando sia i dati del *Borsino immobiliare*, sia i dati *Quotazioni Metro quadro* sia i dati dell'*Osservatorio*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti:

$$V_{\text{medio unitario}} = \frac{728 + 650 + 715}{3} = 698,00 \text{ €/mq}$$

Dalle indagini esperite dallo scrivente in loco presso accreditate **agenzie immobiliari** è emerso un **valor medio unitario**, per immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe al cespite oggetto di stima, pari a **800,00 €/mq**, per la superficie lorda in ragione dell'ubicazione, dello stato conservativo, del livello delle finiture, della tipologia edilizia.

Ne consegue che:

VALORE UNITARIO DI MERCATO:

$$V_{\text{unitario}} = \frac{698 + 800}{2} \cong 750,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando i valori unitari per la consistenza metriche superficiali utili ed omogeneizzando, i balconi e terrazzi (25% - 30% del valore dell'abitazione), si ottengono, in cifra tonda:

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO:

- *V. mercato immobile tipo civile:* = 208,00 mq X 750,00 €/mq = € 156.000,00;
- *V. mercato balconi:* = 29,00 mq X 0.25 X 750,00 €/mq = € 5.437,50;
- *V. mercato terrazzo:* = 19,00 mq X 0.30 X 750,00 €/mq = € 4.275,00;

$$V_{\text{di mercato abitazione}} = € 165.712,50 \sim € 165.000,00 \text{ in cifra tonda}$$

Questo è il valore che l'intera abitazione avrebbe in sufficienti condizioni d'uso, nel caso in esame, bisogna distinguere la porzione di 100,00 mq in comodato d'uso gratuito ai genitori dell'esecutato dalla porzione di 108,00 mq di abitazione libera ma in stato di abbandono e degrado.

Valore di mercato della porzione di abitazione in comodato d'uso gratuito è pari a

$$\text{Valore di mercato porzione di abitazione} = 100,00 \text{ mq X } 750,00 \text{ €/mq} = € 75.000,00$$

Per calcolare il Valore di mercato della porzione di abitazione in pessimo stato di manutenzione si considera un coefficiente di riduzione pari a 0,30

$$\text{Valore di mercato porzione di abitazione} = 108,00 \text{ mq X } 0,70 \text{ X } 750,00 \text{ €/mq} = € 56.700,00$$

$$V_{\text{di mercato abitazione}} = € 75.000,00 + € 56.700,00 = € 131.700,00$$

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

Per quanto riguarda il deposito al piano seminterrato omogeneizzando il deposito (80% del valore dell'abitazione) e moltiplicando i valori unitari per la consistenza metrica superficiale utile, si ottiene:

- *V. mercato seminterrato:* = 200,00 mq X 0,80 X 750,00 €/mq = € 120.000,00;

Considerato lo stato d'uso e di manutenzione si applica un ulteriore coefficiente di riduzione pari al 25 %

V. mercato seminterrato: = € 120.000,00 - 25% = € 90.000,00

In conclusione il valore di mercato dell'intero LOTTO 2 è pari a

V di mercato LOTTO 1 = € 221.700,00 ~ € 222.000,00 in cifra tonda

Si è del parere che le difformità riscontrate non siano suscettibili di sanatoria, atteso che non operano le condizioni per l'applicazione dell'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01, né tantomeno risulta ipotizzabile la riapertura dei termini di condono ai sensi del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, con la conseguenza che per il conseguimento della conformità urbanistica occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Per cui considerando ulteriormente i seguenti oneri a detrarsi riferiti agli aspetti urbanistici e catastali di definizione e legati agli aspetti edilizi di irregolarità, si perverrà al valore definitivo da porsi a base d'asta di seguito computato:

- *Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: € 7.000,00 (abbattimento volumi abusivi + pratica urbanistica)*
- *Costi cancellazioni formalità pregiudizievoli: € 329,00*

Detraendo tali oneri, dai valori di mercato, si perviene al seguente valore del Lotto 1:

LOTTO 1: € 222.000,00 - € 7.000,00 - € 329,00 = € 214.671,00 ≈ € 215.000,00;

VALUTAZIONE LOTTO 2

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente a *Opificio industriale* in via Olmo, nel Comune di Bellizzi, sono riportati nelle tabelle seguenti: →

Banca dati delle quotazioni immobiliari

BORSINO IMMOBILIARE.IT (cfr. All.ti 9B)

Tipologia Valori di Mercato (€/mq)

Capannoni tipici 298

QUOTAZIONI METROQUADRO (cfr. All.ti 9C)

Tipologia Valori di Mercato (€/mq)

Capannoni industriali 350

OMI: Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (cfr. All.ti 9A)

Tipologia Valori di Mercato (€/mq)

Capannoni tipici 370

Orbene, consultando sia i dati del *Borsino immobiliare*, sia i dati *Quotazioni Metro quadro* sia i dati dell'*Osservatorio*, per un immobile in ottime condizioni di manutenzione, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti:

$V_{\text{medio unitario}} = \cong 336,70 \text{ €/mq}$

Dalle indagini esperite dallo scrivente in loco presso accreditate **agenzie immobiliari** è emerso un **valor medio unitario**, per immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe al cespite oggetto di stima, pari a **750,00 €/mq**, per la superficie lorda in ragione dell'ubicazione, dello stato conservativo, del livello delle finiture, della tipologia edilizia.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

INDAGINI DI MERCATO		
mq	€	€/mq
1.500	1.100.000,00	733,33
800	650.000,00	812,50
400	310.000,00	775,00

Eseguendo una media equiponderale, risulta un valore di circa € 773,60

Ne consegue che:

VALORE UNITARIO DI MERCATO:

$$V_{\text{unitario}} = (336,70 + 750,00 + 773,60) / 3 = 620,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando i valori unitari per la consistenza metriche superficiali utili, si ottengono, in cifra tonda:

- $V_{\text{mercato Capannone}} = 1.360,00 \text{ mq} \times 620,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 843.200,00;$

Considerato poi un valore per l'area di pertinenza esterna per la manovra e carico/scarico automezzi si ha:

- $V_{\text{mercato area esterna}} = 1.800,00 \text{ mq} \times 0,20 \times 620,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 223.200,00;$

Per la valutazione dei terreni dei cinque lotti è stata applicata la stima "per punti di merito". La determinazione del valore venale dei terreni dei lotti in oggetto viene ottenuto mediante l'utilizzazione dell'approccio statistico della deviazione standard e dei coefficienti di merito, meglio descritta nella relazione allegata. (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

Il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, senza la presenza di serre, attraverso l'utilizzo di "punti di merito" corrisponde:

$V_{\text{unitario del Lotto 2}} = 13,37 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1 = 11,43 \text{ euro/ha}$

moltiplicando per la superficie del terreno del Lotto 2 si ottiene il valore complessivo del fondo

LOTTO 2: = mq 24. 592 x euro/mq 11,43 = euro 281.087,00

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

Al valore del fondo va aggiunta la **valutazione degli impianti serricoli**. Per la determinazione di tale valore è stato adottato il criterio di stima denominato “**valore di produzione a nuovo deprezzato**”, che considera la vetustà fisica e l'obsolescenza funzionale degli impianti. Si ottiene:

- Il più probabile valore di mercato degli impianti serricoli del Lotto 2 è dunque pari a:

$$\text{Cru x Sup serre L2x K1 x K2} = 27,50 \times 18.703 \times 0,5 \times 0,60 = 154.299 \text{ euro}$$

Pertanto sommando i valori ottenuti si ottiene:

Valore complessivo stimato del Lotto 2 = Valore terreni + Valore attuale impianti serricoli + Valore di mercato Capannone industriale + Valore mercato area esterna - Costi cancellazioni formalità pregiudizievoli:

$$\text{LOTTO 2: } (\text{€}281.087 + \text{€}154.299 + \text{€} 843.200 + \text{€} 223.200) - \text{€} 329 = 1.501.457,00 \text{ euro} \cong \text{€ } 1.500.000,00$$

VALUTAZIONE LOTTO 3 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

Il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, senza la presenza di serre, attraverso l'utilizzo di “punti di merito”, in riferimento alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

$$\text{V unitario del Lotto 3} = 13,37 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1 = 11,43 \text{ euro/ha}$$

moltiplicando per la superficie del terreno del Lotto 3 si ottiene:

$$\text{LOTTO 3: } \text{mq } 19.801 \times \text{euro/mq } 11,43 = \text{euro } 226.325,00$$

Al valore del fondo va aggiunta la **valutazione degli impianti serricoli**. Per la determinazione di tale valore è stato adottato il criterio di stima denominato “**valore di produzione a nuovo deprezzato**”, che considera la vetustà fisica e l'obsolescenza funzionale degli impianti. Si ottiene:

- Il più probabile valore di mercato degli impianti serricoli del Lotto 3 è invece dunque pari a:

$$\text{Cru x Sup serre L3 x K1 x K2} = 27,50 \times 18.225 \times 0,5 \times 0,6 = 150.356 \text{ euro}$$

Sommando i valori ottenuti si ottiene

Valore complessivo stimato del Lotto 3 = Valore terreni + Valore attuale impianti serricoli - Costi cancellazioni formalità pregiudizievoli:

$$\text{LOTTO 3: } (\text{€}226.325,00 + \text{€}150.356,00) - \text{€} 329,00 = 376.352,00 \text{ euro} \cong \text{€ } 375.000,00$$

VALUTAZIONE LOTTO 4 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

Applicando la formula per il Lotto 4 si ha:

$$V \text{ unitario del Lotto 4} = 13,37 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 0,95 = 10,31 \text{ euro/ha}$$

moltiplicando per la superficie del terreno del Lotto 4 si ottiene:

$$\text{LOTTO 4:} = \text{mq } 7.297 \times \text{euro/mq } 10,31 = \text{euro } 75.232,00$$

A tale valore, in considerazione dell'estrema vetustà ed obsolescenza degli impianti serricoli presenti sul lotto e della mancanza di autorizzazione urbanistica dell'impianto, andrà decurtato il costo di smantellamento da parte di ditta specializzata e per lo smaltimento a norma delle serre presenti sul lotto secondo lo schema riportato nell'allegata relazione agronomica.

Valore complessivo stimato del Lotto 4 = Valore stimato terreni al netto di oneri di smaltimento

$$Vt \text{ L4} = \text{mq } 7.297 \times \text{euro/mq } 10,31 - \text{costi smantellamento e smaltimento serre obsolete} = \text{euro } 75.232 - 13.079 - 1.902 = \text{euro } 60.251 - \text{Costi cancellazioni formalità pregiudizievoli: } 294€$$

$$\text{LOTTO 4:} = \text{euro } (60.251,00 - 294,00) = € 59.957,00 \approx € 60.000,00$$

VALUTAZIONE LOTTO 5 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

Per il lotto 5, in riferimento alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

$$V \text{ unitario del Lotto 5} = 13,37 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 1,00 = 10,86 \text{ euro/ha}$$

moltiplicando per la superficie del terreno del Lotto 5 si ottiene:

$$\text{LOTTO 5:} = \text{mq } 35.885 \times \text{euro/mq } 10,86 = \text{euro } 389.703,00$$

Al valore del fondo va aggiunta la **valutazione degli impianti serricoli**.

- Il più probabile valore di mercato degli impianti serricoli del Lotto 5 è dunque pari a:

$$Cru \times Sup \text{ serre L5} \times K1 \times K2 = 27,50 \times 20.215 \times 0,4 \times 0,5 = 111.182 \text{ euro}$$

Valore complessivo stimato del Lotto 5 = Valore terreni + Valore attuale impianti serricoli - Costi cancellazioni formalità pregiudizievoli:

$$\text{LOTTO 5:} = (€389.703,00 + €111.182,00) - €399,00 = € 500.486,00 \approx € 500.000,00$$

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

VALUTAZIONE LOTTO 6 (cfr. All. 12 – Perizia agronomica)

Applicando formula si ha per il Lotto 6 ed in riferimento alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

$$V \text{ unitario del Lotto 6} = 13,37 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 10,86 \text{ euro/ha}$$

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno del Lotto 6 per ottenere il valore complessivo del fondo.

$$\text{LOTTO 6:} = \text{mq } 27.155 \text{ euro/mq } 10,86 = \text{euro } 294.903,00$$

Al valore del fondo va aggiunta la **valutazione degli impianti serricoli**.

- Il più probabile valore di mercato degli impianti serricoli del Lotto 6 è dunque pari a:

$$\text{Cru x Sup serre L6 x K1 x K2} = 27,50 \times 25.120 \times 0,4 \times 0,5 = 138.160 \text{ euro}$$

A cui va aggiunto il valore del capannone agricolo prefabbricato di 93 mq presente su lotto 6

$$V_{\text{cap_tot}} = 23.822,22 \text{ €} \times 0,8 \times 0,9 \times 0,9 = 15.437 \text{ euro}$$

Valore complessivo stimato del Lotto 6 = Valore terreni + Valore attuale impianti serricoli ed annessi rurali - Costi cancellazioni formalità pregiudizievoli =

$$\text{LOTTO 6:} = (\text{€}294.293,00 + \text{€}138.160,00 + \text{€}15.437,00) - \text{€}399,00 = \text{€}447.491,00 \approx \text{€ } 450.000,00$$

VALUTAZIONE LOTTO 7

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente a **Abitazioni di tipo civile** in **via Tito Speri, nel Comune di Bellizzi**, sono riportati nelle tabelle seguenti: →

Banca dati delle quotazioni immobiliari

BORSINO IMMOBILIARE.IT (cfr. All.ti 9B)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Abitazioni civili	1.490

QUOTAZIONI METROQUADRO (cfr. All.ti 9C)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Abitazioni civili	1.050

OMI: Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (cfr. All.ti 9A)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Abitazioni civili	1.250

Consultando sia i dati del *Borsino immobiliare*, sia i dati *Quotazioni Metro quadro* sia i dati dell'*Osservatorio*, per un immobile in ottime condizioni di manutenzione, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti:

$$V_{\text{medio unitario}} = \frac{1.490 + 1.050 + 1.250}{3} = 1.263,30 \text{ €/mq}$$

Dalle indagini esperite dallo scrivente in loco presso accreditate **agenzie immobiliari** è emerso un **valor medio unitario**, per immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe al cespite oggetto di stima, pari a **1.300,00 €/mq**, per la superficie lorda in ragione dell'ubicazione, dello stato conservativo, del livello delle finiture, della tipologia edilizia. Ne consegue che:

VALORE UNITARIO DI MERCATO:

$$V_{\text{unitario}} = \frac{1.263,30 + 1.300}{2} \equiv 1.280,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando i valori unitari per la consistenza metriche superficiali utili ed omogeneizzando, i balconi e terrazzi (25% del valore dell'abitazione), sottotetto (80% del valore dell'abitazione), cantina (30% del valore dell'abitazione), si ottengono, in cifra tonda:

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO:

- *V. mercato Appartamento di tipo civile:* = 78,00 mq X 1.280,00 €/mq = € 99.840,00;
- *V. mercato balconi:* = 12,30 mq X 0.25 X 1.280,00 €/mq = € 3.936,00;
- *V. mercato sottotetto:* = 71,00 mq X 0.80 X 1.280,00 €/mq = € 72.704,00;
- *V. mercato cantina:* = 15,00 mq X 0.30 X 1.280,00 €/mq = € 5.760,00;

$$V_{\text{di mercato abitazione}} = € 182.240,00 \sim \text{€ } 182.000,00 \text{ in cifra tonda}$$

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO R.E. N. 213/2019

Per quanto riguarda il deposito al piano seminterrato omogeneizzando il box auto (80% del valore dell'abitazione) e moltiplicando i valori unitari per la consistenza metrica superficiale utile, si ottiene:

- $V. \text{ mercato box} = 40,00 \text{ mq} \times 0,80 \times 1.280,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.960,00;$

V di mercato box = € 40.960,00 ~ € 41.000,00 in cifra tonda

VALORE DELL'INTERO LOTTO 7: € 223.000,00

L'appartamento in questione è intercomunicante con l'appartamento contiguo, per renderlo autonomo e quindi vendibile, sono necessari interventi di tipo edilizio, rettificando le planimetrie catastali e redigendo la relativa pratica urbanistica. L'Esperto si rende disponibile per regolarizzare la documentazione necessaria.

Per cui considerando ulteriormente i seguenti oneri a detrarsi riferiti agli aspetti urbanistici e catastali di definizione, si perverrà al valore definitivo da porsi a base d'asta di seguito computato:

- *Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: € 3.000,00 (opere edilizie + pratica urbanistica)*
- *Costi cancellazioni formalità pregiudizievoli: € 2.585,00*

Detraendo tali oneri, dai valori di mercato, si perviene al seguente valore del Lotto 7:

LOTTO 7: € 223.000,00 - € 3.000,00 - € 2.585,00 = € 217.415,00 ≈ € 217.500,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Si precisa che le incongruenze riscontrate contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

Riepilogando, detraendo i *Costi di definizione urbanistica e catastale* dal valore di mercato dei Lotti, si perviene dunque ai seguenti **VALORI A BASE D'ASTA:**

- ❖ **LOTTO 1: ≡ € 215.000,00**
- ❖ **LOTTO 2: ≡ € 1.500.000,00**
- ❖ **LOTTO 3: ≡ € 375.000,00**
- ❖ **LOTTO 4: ≡ € 60.000,00**
- ❖ **LOTTO 5: ≡ € 500.000,00**
- ❖ **LOTTO 6: ≡ € 450.000,00**
- ❖ **LOTTO 7: ≡ € 217.500,00**



QUESITO 15: quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Poiché al trasloco provvederebbero i debitori stesso con il nucleo familiare, l'Esperto non ritiene di detrarre o aggiungere tali importi dal valore dei Lotti.

Si ipotizzano le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili presenti all'interno del **Lotto 1** stimate in circa € 8.000,00, per il **Lotto 2** € 1.500,00 e per il **Lotto 7** circa € 3.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO 16: Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "Pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (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), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 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'aste. 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;

La **Relazione** è stata corredata da supporto informatico di tipo Word nonché di tipo PDF che si allega al presente elaborato.

Per le **Planimetrie dell'immobile** si rimanda agli allegati 12 del *Volume Allegati* in formato PDF e depositati telematicamente.

Per il **Riepilogo e la Descrizione Finale** si rimanda al capitolo "Riepilogo Sintetico" del seguente elaborato. Ed è, inoltre, riportato separatamente alla seguente relazione ed ugualmente oggetto di deposito telematico.

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

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, redatta in formato cartaceo, è riportata in questo **Volume separato dal Volume Allegati**, completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto trovano spazio anche in archivio separato oggetto di deposito telematico.

Il **rilevamento fotografico dei Lotti** è stato effettuato durante i sopralluoghi del:

1. 15/09/2022 ore 10:00 rinviato per assenza degli esecutari;
2. 28/09/2022 dalle ore 10:00 alle ore 13:15;
3. 12/10/2022 dalle ore 10:00 alle ore 12:05;
4. 26/10/2022 dalle ore 10:00 alle ore 12:45;
5. 09/11/2022 ore 10:00 rimandato causa COVID;
6. 05/12/2022 dalle ore 10:00 alle ore 12:35;

data in cui è stato possibile fotografare e rilevare i terreni e le parti interne e quelle esterne degli immobili. (Cfr. Verbale Esperto in All.8).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Nikon modello Coolpix L120-14,1 megapixel*.

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

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

L'**inquadramento dei Lotti**, è stato eseguito con riferimento a:

- **accessibilità;**
- **individuazione interna dei singoli vani;**
- **localizzazione della corte antistante e degli spazi esterni (come indicato anche nel rilievo metrico cfr. Allegati 10).**



CONGEDO

Il sottoscritto Esperto auspica di aver fornito, in maniera completa ed esaustiva, nella formulazione delle risposte ai quesiti precedenti, ogni elemento ed informazione utile ai fini di giustizia. Per quant'altro si rimanda agli allegati, nonché alla documentazione grafica e fotografica sempre riportata in allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Con osservanza

Salerno, 09_gennaio_2023

L'Esperto

dott. ing. Matteo Milito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

(fascicolati in questo volume separato dalla relazione di stima):

- **Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato G.E. e raccomandazioni generali C.T.U. (da All. 1A ad All. 1C);**
- **Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. R.E. n.213/2019 (da All. 2A ad 2E);**
- **Allegati 3.- Copia Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (All. 3A e 3B);**
- **Allegati 4.- Regime Patrimoniale del Debitore (All. 4A, 4B, 4C);**
- **Allegati 5.- Dati Catastali Beni Esecutati (da All. 5A ad All. 5U);**
- **Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. R.E. n.213/2019 (da All. 6A ad All. 6X);**
- **Allegati 7.- Atti inerenti la Regolarità Urbanistica ed Edilizia (da All. 7A ad 7P);**
- **Allegati 8.- Verbale Sopralluoghi C.T.U. (da All. 8A ad 8D);**
- **Allegati 9.- Dati Estimativi (da All. 9A ad All. 9C);**
- **Allegati 10.- Inquadramenti territoriali e Rilievi Metrici Beni (da All. 10A ad 10B);**
- **Allegati 11.- Contratti di fitto e visura camerale (da All. 11A ad 11N);**
- **Allegato 12.- Perizia di stima Agronomo.**