

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SSA FRANCESCA SICILIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 230/2018 -



CREDITORE PROCEDENTE:

- 

CREDITORE CESSIONARIO

- 

DEBITORI:

- 
- 

CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. ALESSANDRO MARINO

PEC: avvalessandromarino@pec.ordineforense.salerno.it

Salerno, li OTTOBRE 2022

IL C.T.U.
ing. Lucia PACE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.....	4
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6

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

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. 6

LOTTO 1: LOCALI NEGOZIO, DEPOSITO ED AUTORIMESSA CON ACCESSI INDIPENDENTI DALLA CORTE ESTERNA E DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (DI ALTRA DITTA CATASTALE) IL TUTTO SITO IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 4 (C/2) - SUB 5 (C1) - SUB 6 (C6) E CORTE ESTERNA IN NCT FL 25 - P. LLA 1406 E 1803 (GRAFFATA)..... 7

INQUADRAMENTO LOTTO 1.....	7
DESCRIZIONE LOTTO 1	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1	12
CONFINI	13
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	13
SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	13

LOTTO 2: ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO MANSARDATO CON ACCESSO DA AREA NON ESECUTATA (DI ALTRA DITTA CATASTALE) SITA IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 7 (A/2) e SUB 8 (C2).....14

INQUADRAMENTO LOTTO 2	14
DESCRIZIONE LOTTO 2	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2	18
CONFINI	19
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	19
SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	19

LOTTO 3: TERRENI SITI IN SAN GREGORIO MAGNO CON SOVRASTANTI PENSILINE METALLICHE (ACCESSIBILI DA TERRENI NON ESECUTATI DI ALTRA DITTA CATASTALE) VIA PROVINCIALE NUOVA (SP 268B) IN NCT FL. 24 - P. LLE 123 E 124

DESCRIZIONE LOTTO 3	20
IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 3	22
CONFINI	23
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	23
SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	23

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’.....	23
PROVENIENZA LOTTO 1	23
PROVENIENZA LOTTO 2	24
PROVENIENZA LOTTO 3	24
Quesito 6: ‘Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro’	25
Quesito 7: ‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli’	25
Quesito 8: ‘Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.’	25
Quesito 9: ‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’	26
Quesito 10: ‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento non chè le eventuali obbligazioni propter rem)’	26
LOTTO 1	26
LOTTO 2	26
LOTTO 3	26

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni' 26

LOTTO 126

LOTTO 227

LOTTO 327

Quesito 12: 'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato' 28

Quesito 13: 'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria' 28

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO 1 (NCEU. FL. 24 PART. 1803 SUBB. 4-5-6 ed NCT FL. 24 PART. 1406) .29

DESTINAZIONE URBANISTICA 29

REGOLARITÀ URBANISTICA 29

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 30

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO 2 (NCEU. FL. 24 PART. 1803 SUBB. 7-8)30

DESTINAZIONE URBANISTICA 30

REGOLARITÀ URBANISTICA 30

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 31

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO 3 (NCT FL. 25 PART. 123 - 124) E DESTINAZIONE URBANISTICA31

DESTINAZIONE URBANISTICA 31

REGOLARITÀ URBANISTICA 31

Quesito 14: 'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di

vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'.....33

DESCRIZIONE CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI ENFITEUSI E DETERMINAZIONE CAPITALE DI AFFRANCO (LOTTO 3).....33

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI.....34

STIMA LOTTO 139

STIMA LOTTO 239

STIMA LOTTO 340

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' 40

LOTTO 140

LOTTO 241

LOTTO 341

Quesito 16: 'corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto 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 ediliziourbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato' 41

Quesito 17: 'estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni'..... 46

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni

comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice' 46

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo' 46

4. CONGEDO C.T.U..... 47

ELENCO ALLEGATI..... 48



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

DOTT. SSA FRANCESCA SICILIA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 230/2018

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Lucia Pace, domiciliata in Salerno alla Via Balzico n.34, **a seguito della accettazione dell'incarico di stima in data 10/10/2018 sospeso in data 17/09/2020 e riavviato in data 02/02/2022 con rinvio alla UDIENZA del 03/11/2022**, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

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

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

7. dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem);
11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali

notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*
15. *quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;*
16. *corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto 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'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*

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

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dalla scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. **10/10/2018**: accettazione incarico CTU (CFR. ALL. N. 1);
2. **21/11/2018**: indagini catastali telematiche con acquisizioni delle visure, planimetrie ed estratti dei fogli di mappa (CFR. ALL. N. 4.1-4.2-4.3);
3. **23/11/2018**: comunicazioni alle parti del primo accesso CTU (CFR. ALL. N. 2);
4. **11/12/2018**: primo sopralluogo immobili in San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 3);
5. **02/01/2019**: prima richiesta accesso atti via PEC all'UTC di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 11.1-2-3);
6. **02/01/2019**: prima richiesta CDU via PEC all'UTC di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 12);
7. **02/01/2019**: prima richiesta estratto matrimonio via PEC all'UTC di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 8);
8. **17/09/2019**: **sospensione della procedura;**
9. **19/11/2021**: **riavvio della procedura;**
10. **30/12/2021**: seconda richiesta accesso atti via PEC all'UTC di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 11.1-2-3);
11. **30/12/2021**: seconda richiesta CDU via PEC all'UTC di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 12);
12. **30/12/2021**: seconda richiesta estratto matrimonio via PEC all'UTC di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 8);
13. **31/12/2021**: acquisizione via PEC dell' estratto matrimonio (CFR. ALL. N. 8);
14. **23/02/2022**: richiesta degli atti di provenienza per notar Donata Maria Biase e Bruno Parisi presso l'archivio notarile di Salerno (CFR. ALL. N. 9-10);
15. **14/01/2022**: comunicazioni alle parti del secondo accesso CTU (CFR. ALL. N. 2);

16. **01/02/2022**: secondo sopralluogo immobili in San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 3);
17. **01/02/2022**: visione e ritiro copie documentazione urbanistica presso l'UTC di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 11.1-11.2-11.3);
18. **01/02/2022**: acquisizione del CDU tramite PEC ufficio tecnico di San Gregorio Magno (CFR. ALL. N. 12);
19. **17/03/2022**: ritiro copie degli atti di provenienza per notar Donata Maria Biase e Bruno Parisi presso l'archivio notarile di Salerno (CFR. ALL N. 9-10);
20. **17/09/2022**: indagini ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare (CFR. ALL. N. 5);
21. **03/10/2022**: **termine deposito CTU fissato dal G.E. (30gg antecedenti all'udienza fissata per il 03/11/2022)**

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal G.E.



3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

La documentazione visionata relativa all'esecuzione immobiliare in oggetto è la seguente:

- ATTO DI PRECETTO DEL 19/06/2018.
- ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 06/07/2018 trascritto il 17/07/2018.
- NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DEL 17/07/2018 NN 22113/28561
- ISTANZA DI VENDITA 20/09/2018
- RELAZIONE NOTARILE DEL 05/10/2018 CON VISURE CATASTALI E DEPOSITO DEL 06/10/2018

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal G.E. ai NN. da 4 a 12.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

I beni oggetto di attuale procedura, ubicati nel comune di SAN GREGORIO MAGNO (SA), così come descritti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, consistono in:

IMMOBILI PIGNORATI PER I DIRITTI DI ENFITEUSI 1/2 CIASCUNO

- Terreno in San Gregorio Magno in NCT: FL 24- P. LLA 123- 470mq
- Terreno in San Gregorio Magno in NCT: FL 24- P. LLA 124- 970mq

IMMOBILI PIGNORATI PER I DIRITTI 1/1 PIENA PROPRIETÀ

- Immobile in San Gregorio Magno in NCEU: FL 25- P. LLA 1803- SUB 4- CAT C/2
- Immobile in San Gregorio Magno in NCEU: FL 25- P. LLA 1803- SUB 5- CAT C/1
- Immobile in San Gregorio Magno in NCEU: FL 25- P. LLA 1803- SUB 6- CAT C/6
- Immobile in San Gregorio Magno in NCEU: FL 25- P. LLA 1803- SUB 7- CAT A/2
- Immobile in San Gregorio Magno in NCEU: FL 25- P. LLA 1803- SUB 8- CAT C/2
- Terreno in San Gregorio Magno in NCT: FL 25- P. LLA 1406- 155mq

Al fine di procurare l'occasione migliore di vendita la scrivente ha ritenuto formare N. 3 lotti di vendita di cui i primi due ricadenti nel fabbricato sito in Via della Ricostruzione - Località Pontare ed il terzo costituito da terreni siti in Via Provinciale Nuova - Località San Calorio.

Più precisamente, del predetto fabbricato, il LOTTO 1 occupa il piano interrato e terra, il LOTTO 2 il piano primo ed il sovrastante livello mansardato.

Dunque gli immobili oggetto di procedura esecutiva, distinti in TRE LOTTI DI VENDITA, saranno così identificati nel prosieguo:

LOTTO 1: LOCALI NEGOZIO, DEPOSITO ED AUTORIMESSA CON ACCESSI INDIPENDENTI DALLA CORTE ESTERNA E DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (DI ALTRA DITTA CATASTALE) IL TUTTO SITO IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 4 (C/2) - SUB 5 (C1) - SUB 6 (C6) E CORTE ESTERNA IN NCT FL 25 - P. LLA 1406 E 1803 (GRAFFATA)

LOTTO 2: ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO MANSARDATO CON ACCESSO DA AREA NON ESECUTATA (DI ALTRA DITTA CATASTALE) SITA IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 7 (A/2) e SUB 8 (C2)

LOTTO 3: TERRENI SITI IN SAN GREGORIO MAGNO CON SOVRASTANTI PENSILINE METALLICHE (ACCESSIBILI DA TERRENI NON ESECUTATI DI ALTRA DITTA CATASTALE) VIA PROVINCIALE NUOVA (SP 268B) IN NCT FL. 24, P. LLE 123 e 124

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione dei singoli lotti eseguiti.

LOTTO 1: LOCALI NEGOZIO, DEPOSITO ED AUTORIMESSA CON ACCESSI INDIPENDENTI DALLA CORTE ESTERNA E DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (DI ALTRA DITTA CATASTALE) IL TUTTO SITO IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 4 (C/2) - SUB 5 (C1) - SUB 6 (C6) E CORTE ESTERNA IN NCT FL 25 - P. LLA 1406 E 1803 (GRAFFATA)

INQUADRAMENTO LOTTO 1

I beni oggetto di stima ricadono in un fabbricato ubicato in San Gregorio Magno Via della Ricostruzione che nel suo complesso si sviluppa su quattro livelli (uno entroterra e tre fuori terra) ed annessa corte esterna.

Nello specifico i beni ricadenti nel LOTTO 1 consistono di fatto in:

- LOCALE DEPOSITO al piano interrato identificato in NCEU San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 4- CAT C/2;
- LOCALE NEGOZIO al piano terra identificato in NCEU San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 5- CAT C/1;
- LOCALE AUTORIMESSA al piano terra identificato in NCEU San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 6- CAT C/6;
- CORTE ESTERNA al piano terra identificata in NCT San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1406- 155mq- SEMINATIVO e 1803 (GRAFFATA).

La zona di ubicazione degli immobili è sita in zona centrale del comune di San Gregorio Magno a breve distanza dagli uffici comunali dalla scuola elementare ed a ridosso di Largo Sandro Pertini ove si svolge il mercato settimanale.

L'inquadramento territoriale dei luoghi è mostrato nelle successive ortofoto di inquadramento:



Ortofoto Inquadramento territoriale lotto - fonte google maps



Ortofoto Inquadramento territoriale lotto - fonte google maps

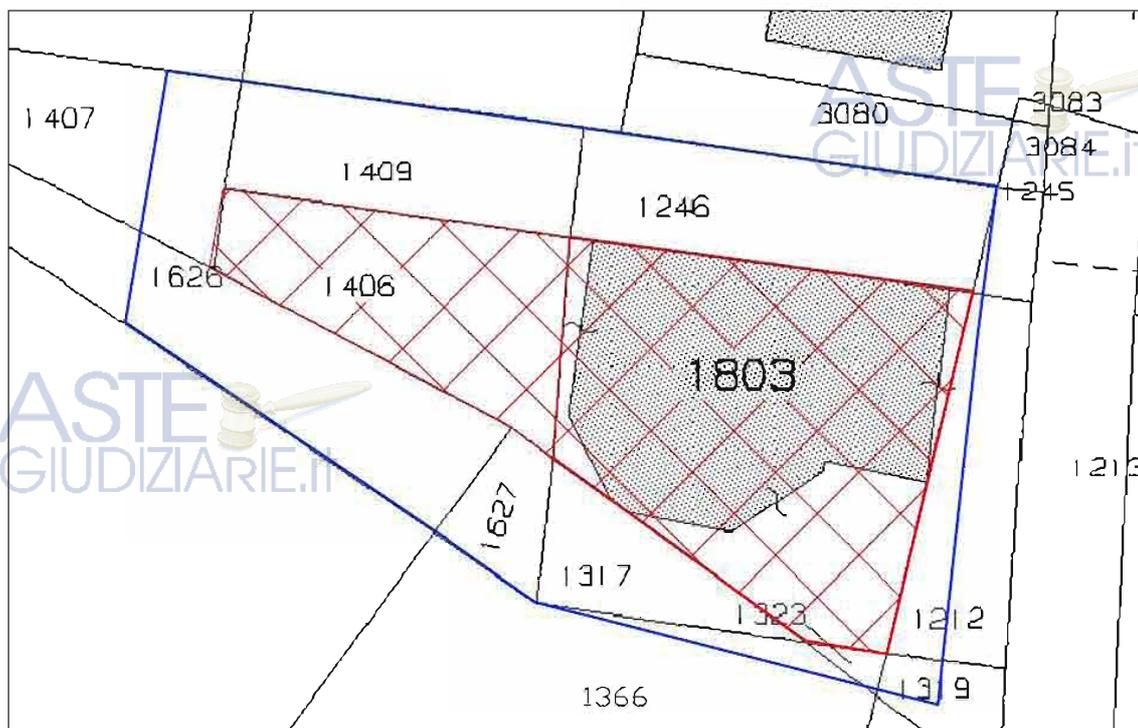
Tanto premesso si entra nel merito della descrizione del lotto.

DESCRIZIONE LOTTO 1

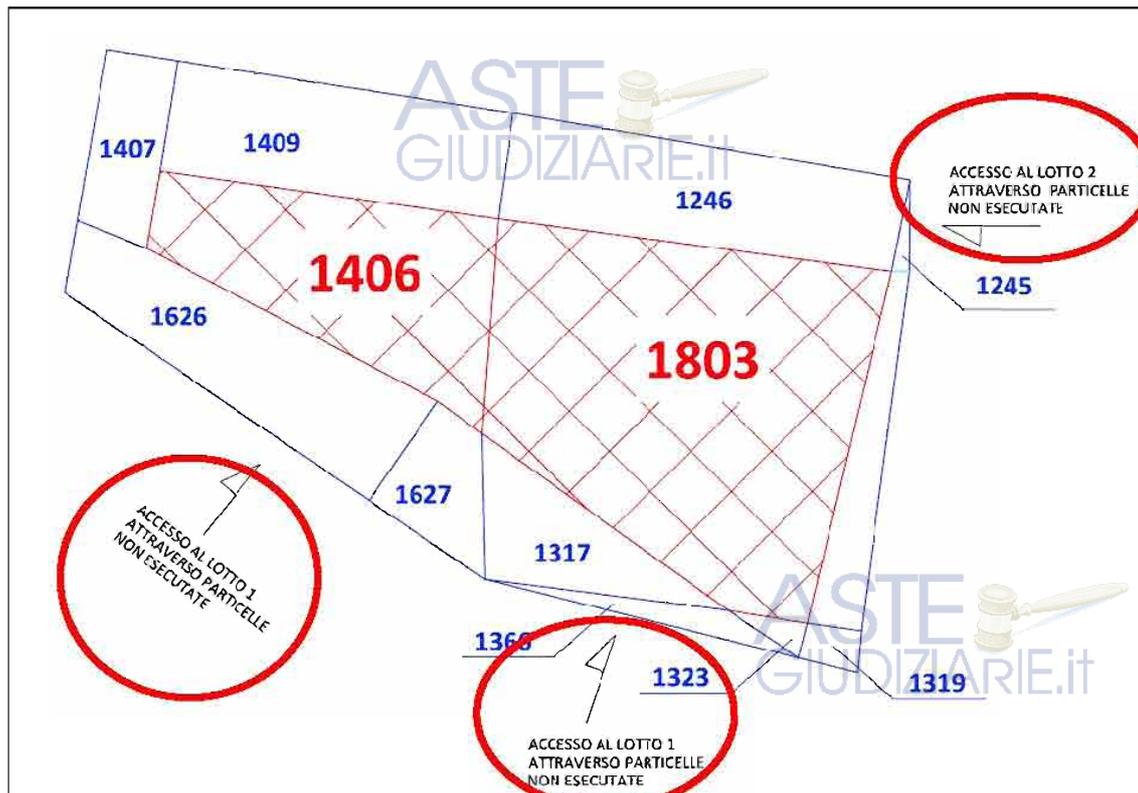
Il LOTTO 1 ricade in un fabbricato a pianta trapezoidale, composto da tre livelli fuori terra ed uno entrotterra realizzato con struttura verticale ed orizzontale latero cementizia e copertura a falde (CFR. ALL N. 7.1- Foto N.1//3). Più precisamente il LOTTO 1 occupa il piano interrato e terra.

L'accesso al LOTTO 1 avviene da sud attraverso due accessi carrabili da Via Della Ricostruzione (CFR. ALL N. 7.1- Foto N.1//6), attraverso una corte esterna (CFR. ALL N. 7.1- Foto N.31//40) rappresentata in parte dalla particella in NCT 1406, in parte dalla graffata 1803, entrambe esegutate, ed in parte da altre particelle in altra ditta catastale non esegutate.

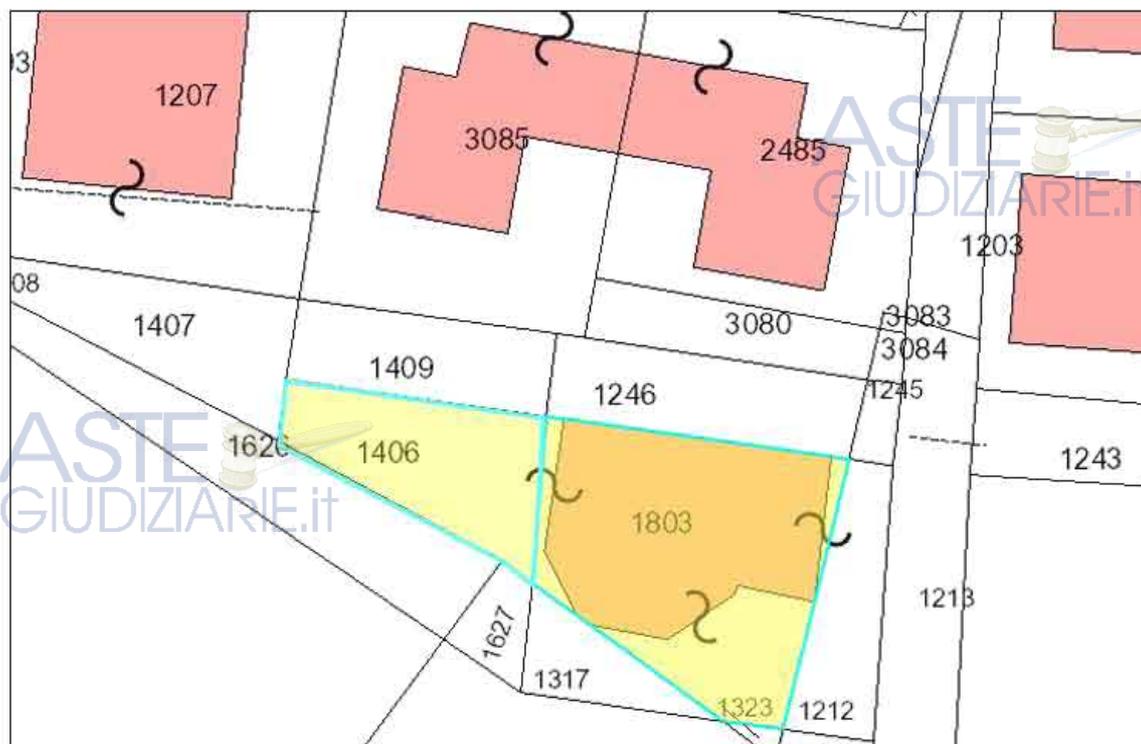
Detta circostanza è stata rappresentata dalla scrivente nelle **TAVOLE A e B** in **ALLEGATO 6.1**, riportate altresì di seguito in stralcio per comodità di lettura.



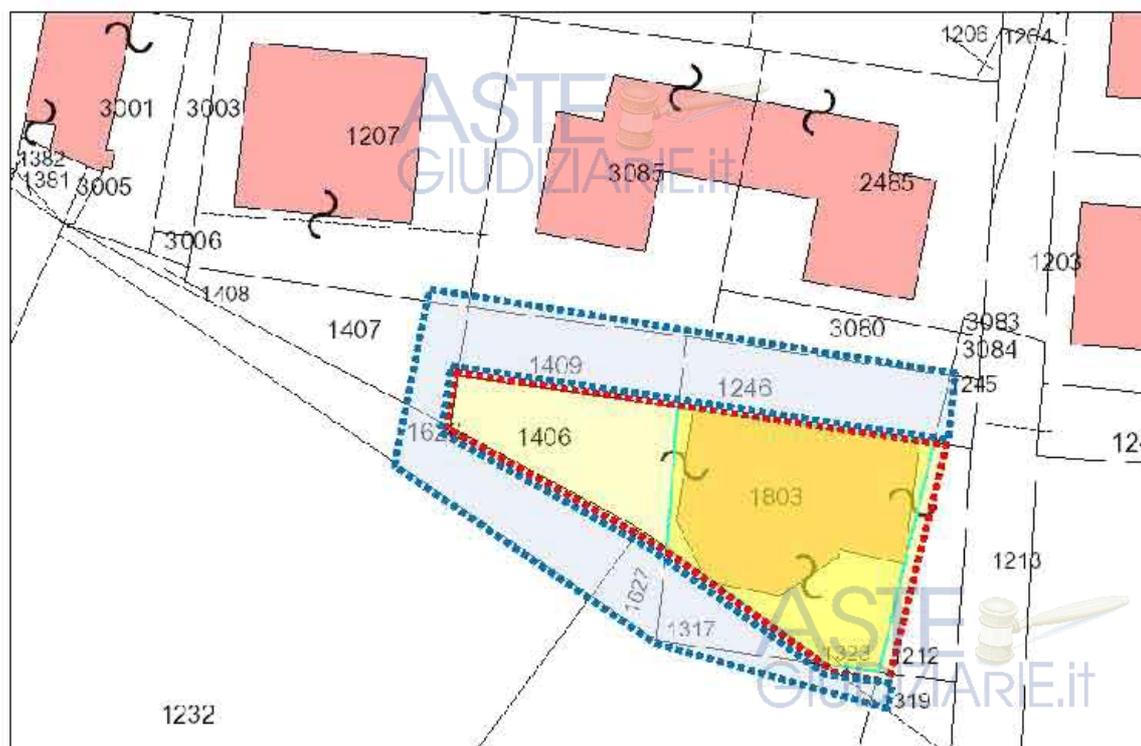
STRALCIO SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA SU MAPPA WEGIS DEL FABBRICATO CON CORTE COSTITUENTE I LOTTI 1 - 2 (IN ROSSO LE PARTICELLE ESECUTATE, IN BLU IL CONFINE REALE DELL'INTERO COMPENDIO COSTITUITO ANCHE DA PARTICELLE NON ESECUTATE)



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL FABBRICATO CON CORTE COSTITUENTE I LOTTI 1 - 2 E DELLE PARTICELLE NON ESECUTATE DI FATTO ANNESSE AL COMPENDIO (IN ROSSO LE PARTICELLE ESECUTATE, IN BLU IL CONFINE REALE). GLI ACCESSI AI LOTTI AVVENGONO ATTRAVERSO PARTICELLE NON ESECUTATE E DI ALTRA DITTA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA SU MAPPA CATASTALE PROVINCIALE DEL FABBRICATO ESECUTATO CON CORTE COSTITUENTE I LOTTI 1 - 2 (P. LLE 1406, 1803)



SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA SU MAPPA CATASTALE PROVINCIALE DEL FABBRICATO ESECUTATO CON CORTE COSTITUENTE I LOTTI 1 - 2 (P. LLE 1406, 1803) (TRATTO ROSSO CON RIEMPIMENTO GIALLO) E DELLE PARTICELLE NON ESECUTATE DI FATTO ANNESSO AL COMPENDIO (TRATTO BLU CON RIEMPIMENTO AZZURRO)

DESCRIZIONE LOTTO 1: SUB 5 (NEGOZIO P.T.)

Il SUB 5 (NEGOZIO) accessibile dalla corte esterna (CFR. ALL N. 7.1- Foto N.5,6) è sito al piano terra del fabbricato di altezza utile interna variabile h=3,70m-3,90m-4,10m e si compone dei seguenti ambienti:

- AREA INGRESSO [H=3,90m - 38,40mq- cfr ALL N. 7.1 Foto N. 7//9];
- AREA ESPOSIZIONE [H=3,65m-67,70mq- cfr ALL N. 7.1 Foto N.10//12];
- UFFICIO [H=2,20m-13,40mq- cfr ALL N. 7.1 Foto N. 13,14] con sovrastane soppalco accessibile dal VANO DEPOSITO;
- VANO DEPOSITO SOPPALCATO [H_{sotto soppalco}=2,05m-21,90mq- cfr ALL N. 7.1 Foto N.15,19];

Come visibile dalla ampia documentazione fotografica il SUB 5 è adibito essenzialmente ad esposizione e vendita di materiale edilizio/ferramenta, presenta rifiniture di tipo ordinario per l'epoca di realizzazione in buono stato manutentivo.

Esternamente l'intero fabbricato in cui ricadono i SUB 4-5-6 si presenta in discrete/buone condizioni manutentive.

DESCRIZIONE LOTTO 1: SUB 6 (AUTORIMESSA P.T.)

Il SUB 6 (AUTORIMESSA) accessibile anch'esso dalla corte esterna (CFR. ALL N. 7.1- Foto N.20) è sito al piano terra del fabbricato di altezza utile interna h=4,00m ed è costituito sostanzialmente da un LOCALE GREZZO parzialmente soppalcato [H_{tot}=4,00m - 69,600mq- cfr ALL N. 7.1 Foto N.21,22] con annessa porzione soppalcata rientrante nel SUB 5 [H_{tot}=4,00m - cfr ALL N. 7.1 Foto N.23,24];

Come visibile dalla ampia documentazione fotografica il SUB 6 e la porzione di SUB 5 annessa è adibito essenzialmente a deposito e si presenta allo stato grezzo privo di rifiniture.

Esternamente l'intero fabbricato in cui ricadono i SUB 4-5-6 si presenta in discrete/buone condizioni manutentive.

DESCRIZIONE LOTTO 1: SUB. 4 (DEPOSITO P. S1)

Il SUB 4 (DEPOSITO), accessibile anch'esso dalla corte esterna mediante una rampa carrabile (CFR. ALL N. 7.1- Foto N.25, 26), è sito al piano interrato del fabbricato di altezza utile interna h=2,40m ed è costituito da un unico locale GREZZO [H_{tot}=2,40m - 168,600mq- cfr ALL N. 7.1 Foto N.27//30];

Come visibile dalla ampia documentazione fotografica il SUB 4 è adibito a deposito e si presenta allo stato grezzo privo di rifiniture.

DESCRIZIONE CORTE- P. LLA 1406 e 1803 (graffata)

Completa la consistenza del lotto la corte esterna costituita dalle particelle esegutate 1406 (in NCT – SEMINATIVO) e 1803 (in NCT – ENTE URBANO di 350mq).

Di fatto però come già ampiamente descritto, la corte attuale del fabbricato comprende altre particelle non esegutate ed in atra ditta catastale.

Alla luce di quanto specificato valgono le seguenti importanti precisazioni:

- **Attualmente la corte esterna del fabbricato comprende di fatto particelle di terreno in altra ditta non oggetto di esecuzione (1319- in parte, 1323, 1366- in parte, 1317, 1627, 1626, 1407- in parte, e 1409- in parte) che si presentano di fatto fuse con le particelle esegutate.**

- L'accesso al LOTTO 1 avviene di fatto dalle menzionate particelle in altra ditta non oggetto di esecuzione.
- Non sono definiti i confini fisici tra le particelle esegutate e quelle non esegutate in altra ditta di fatto annesse alla corte del compendio.
- Nell'impossibilità di identificare con precisione i confini, detta circostanza andrebbe verificata con operazioni strumentali di verifica dei confini catastali relativamente all'intero fabbricato p. lla 1803 della p. lla di terreno 1406 con opportuno rilievo topografico satellitare che esulano dal mandato ricevuto.

Il rilievo metrico dei subalterni 4, 5 e 6 che compongono l'intero LOTTO 1 è stato effettuato dalla scrivente CTU avvalendosi di collaboratore di fiducia ing. Pasquale Modica, nelle date di sopralluoghi del 11/09/2018 e del 01/02/2022, (cfr TAVOLE A e B, 1 e 2 in ALL N. 6.1 RILIEVO METRICO C.T.U.) desumendo quindi il seguente computo delle superfici:

LOTTO 1: LOCALI NEGOZIO, DEPOSITO ED AUTORIMESSA CON ACCESSI INDIPENDENTI DALLA CORTE ESTERNA E DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (DI ALTRA DITTA CATASTALE) IL TUTTO SITO IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 4 (C/2) - SUB 5 (C1) - SUB 6 (C6) E CORTE ESTERNA IN NCT FL 25 - P. LLA 1406 E 1803 (GRAFFATA)	
AMBIENTE/SUBALTERNO	SUPERFICIE [mq]
DEPOSITO GREZZO (SUB. 4)	168,00
AREA INGRESSO (SUB. 5)	38,40
LOCALE ESPOSIZIONE (SUB. 5)	67,60
DEPOSITO SOPPALCATO (SUB. 5)	21,90
UFFICIO SOPPALCATO (SUB. 5)	13,40
WC ESTERNO (SUB. 5)	2,60
LOCALE GREZZO SOPPALCATO (SUB. 6 con porzione SUB. 5)	69,60
TOTALE SUPERFICIE UTILE (SUB 4)	168,00
TOTALE SUPERFICIE UTILE (SUB 5)	143,90
TOTALE SUPERFICIE UTILE (SUB 6+annessa porzione 5)	69,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB 4)	198,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB 5)	168,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB. 6 con porzione SUB. 5)	83,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (LOTTO 1)	450,70
CORTE ESTERNA (P.LLA 1406 + 1803)	255,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1

Il LOTTO 1 si compone dei seguenti immobili così identificati in catasto:

- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 4- CAT C/2- CLASSE 4- PIANO S1- CONSISTENZA 168MQ- SUP. CAT. 189MQ- RENDITA 82,43€;
- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 5- CAT C/1- CLASSE 6- PIANO T- CONSISTENZA 141MQ- SUP. CAT. 142MQ- RENDITA 2.257,43€;
- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 6- CAT C/6- CLASSE 13- PIANO T- CONSISTENZA 45MQ- SUP. CAT. 46MQ- RENDITA 58,10€;
- NCT SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1406- 155MQ- SEMINATIVO- CLASSE 2- SUPERFICIE 45MQ- SUP. 155MQ- R.D. 0,72€- R.A. 0,64€;

LOTTO 2: ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO MANSARDATO CON ACCESSO DA AREA NON ESECUTATA (DI ALTRA DITTA CATASTALE) SITA IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 7 (A/2) e SUB 8 (C2)

INQUADRAMENTO LOTTO 2

I beni oggetto di stima ricadono nel medesimo fabbricato di ubicazione del LOTTO 1, cui si rimanda per l'inquadramento generale. Nello specifico detto LOTTO occupa il piano primo ed il sovrastante livello mansardato del predetto ed è costituito da:

- ABITAZIONE al piano primo identificato in NCEU San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 7- CAT A/2;
- SOTTOTETTO MANSARDATO al piano secondo identificato in NCEU San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 8- CAT C/2;

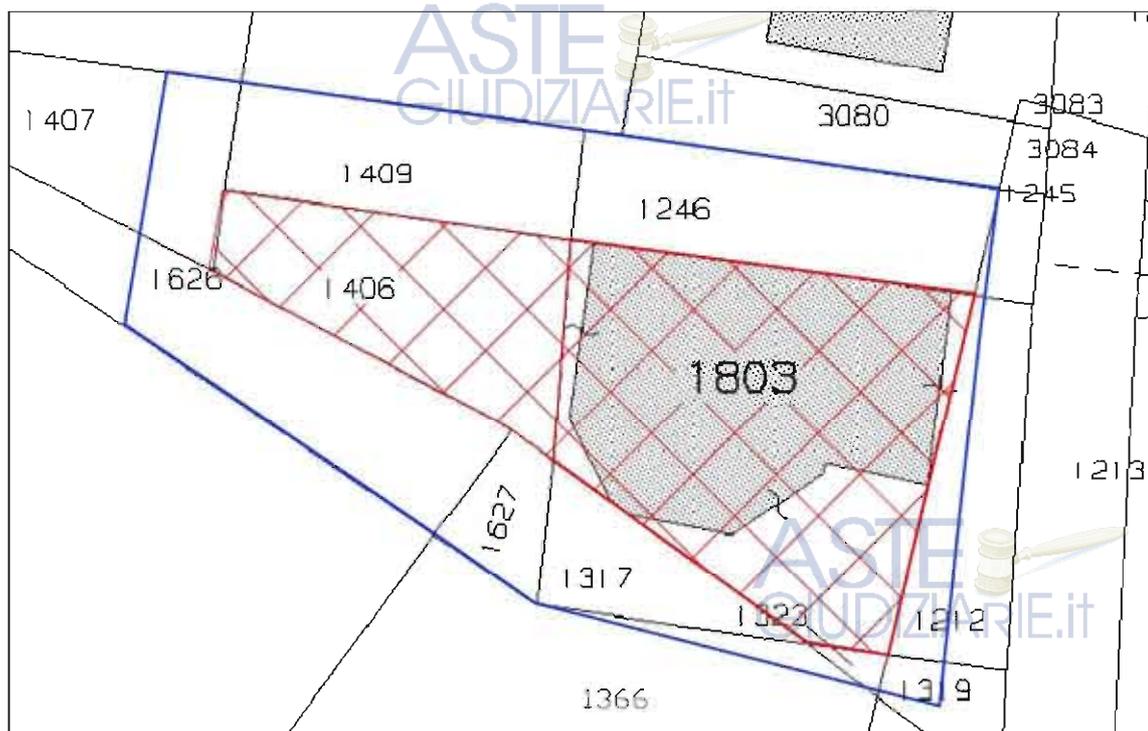
Tanto premesso si entra nel merito della descrizione del lotto.

DESCRIZIONE LOTTO 2

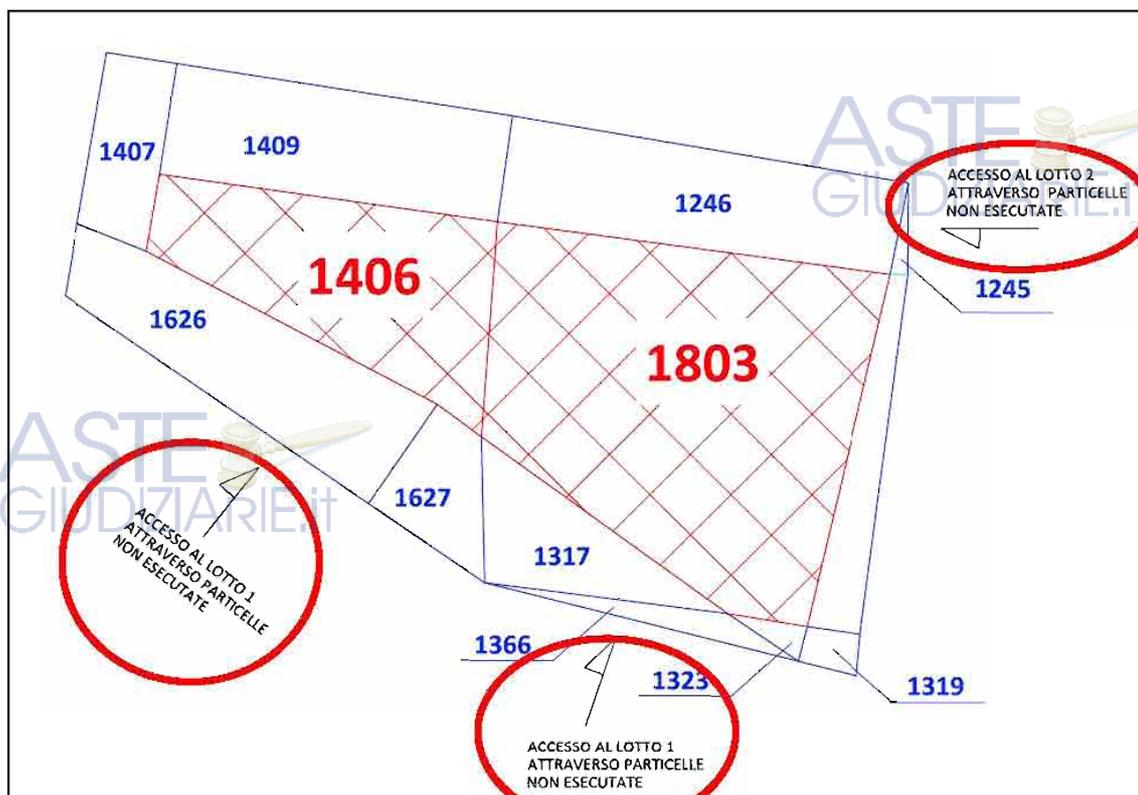
Il LOTTO 2 occupa il piano primo ed il sovrastante livello mansardato del fabbricato (in cui è altresì ubicato il LOTTO 1 ai piani terra ed interrato) a pianta trapezoidale, composto da tre livelli fuori terra ed uno entrotterra realizzato con struttura verticale ed orizzontale latero cementizia e copertura a falde (CFR. ALL N. 7.2- Foto N.1//4).

L'accesso al LOTTO 2 avviene da nord da una traversa di Via Della Ricostruzione attraverso un accesso carrabile/pedonale di fatto costituito dalle particelle 1425 - in parte, 1246 e 1409 - in parte, non esegutate in altra ditta catastale (CFR. ALL N. 7.2- Foto N3//7).

Detta circostanza è stata rappresentata dalla scrivente nelle TAVOLE A e B in ALLEGATO 6.2, e di cui se ne riportano di seguito gli stralci:



STRALCIO SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA SU MAPPA WEGIS DEL FABBRICATO CON CORTE COSTITUENTE I LOTTI 1 - 2 (IN ROSSO LE PARTICELLE ESECUTATE, IN BLU IL CONFINE REALE DELL'INTERO COMPENDIO COSTITUITO ANCHE DA PARTICELLE NON ESECUTATE)



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL FABBRICATO CON CORTE COSTITUENTE I LOTTI 1 – 2 E DELLE PARTICELLE NON ESECUTATE DI FATTO ANNESSE AL COMPENDIO (IN ROSSO LE PARTICELLE ESECUTATE, IN BLU IL CONFINE REALE). GLI ACCESSI AI LOTTI AVVENGONO ATTRAVERSO PARTICELLE NON ESECUTATE E DI ALTRA DITTA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA SU MAPPA CATASTALE PROVINCIALE DEL FABBRICATO ESECUTATO CON CORTE COSTITUENTE I LOTTI 1 – 2 (P. LLE 1406, 1803)

Come visibile dalla ampia documentazione fotografica, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con rifiniture ordinarie (pavimento in gres, infissi in legno, porte interne in legno, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, piastrellature ceramiche del wc e della cucina).

Esternamente l'intero fabbricato in cui ricadono i SUB 7-8 si presenta in discrete/buone condizioni manutentive.

DESCRIZIONE LOTTO 2: SUB 8 (SOTTOTETTO MANSARDATO P.2)

Il SUB 8 (SOTTOTETTO MANSARDATO) accessibile dal vano SOGGIORNO del SUB. 7 (CFR. ALL N. 7.2- Foto N.31//32) è sito al piano secondo del fabbricato da Via della Ricostruzione (primo dalla traversa di accesso) di altezza media utile interna $h_{media}=2,38m$ e si compone dei seguenti ambienti:

- DISIMPEGNO [15,60mq- cfr ALL N. 7.2 Foto N. 33//36];
- CAMERA 1 [12,60mq- cfr ALL N. 7.2 Foto N. 37//38];
- CAMERA 2 [12,70mq- cfr ALL N. 7.2 Foto N. 39//40];
- WC [5,30mq- cfr ALL N. 7.2 Foto N. 41//42];
- LOGGIA [20,60mq- cfr ALL N. 7.2 Foto N. 43//44];
- N. 2 SOTTOTETTI utilizzati RIPOSTIGLI di altezza non abitabili [cfr ALL N. 7.2 Foto N. 45//46];

Come visibile dalla ampia documentazione fotografica, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con rifiniture ordinarie (pavimento in gres, infissi in legno, porte interne in legno, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, piastrellature ceramiche nel wc).

Esternamente l'intero fabbricato in cui ricadono i SUB 7-8 si presenta in discrete/buone condizioni manutentive..

Come già detto l'accesso al LOTTO 2 avviene da nord attraverso un accesso carrabile/pedonale da una traversa di Via Della Ricostruzione che immette in una corte costituita da particelle non esegutate in altra ditta catastale (CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 3//7) ovvero dalle particelle 1425 (in parte), 1246 e presumibilmente parte della p. lla 1409¹.

Ad oggi quindi l'accesso al LOTTO 2 avviene da particelle non oggetto di esecuzione ed in altra ditta catastale.

Alla luce di quanto specificato valgono le seguenti importanti precisazioni:

- **L'accesso al LOTTO 2 avviene di fatto attraverso le p. lle di terreno 1246 e 1245 in altra ditta non oggetto di esecuzione.**
- **Non sono definiti i confini fisici tra le particelle esegutate e quelle non esegutate in altra ditta di fatto annesse al compendio.**
- **Si evidenzia inoltre che nell'impossibilità di identificare con precisione i confini dell'intero fabbricato p. lla 1803 con la corte annessa, detta circostanza andrebbe verificata con operazioni strumentali di verifica dei confini catastali relativamente all'intero fabbricato, con opportuno rilievo topografico satellitare che esulano dal mandato ricevuto.**

¹ Si precisa che in assenza di rilievo topografico strumentale non è possibile asserire se e quanta parte della p. lla 1409 è fusa con la 1246.

- L'accesso all'abitazione avviene dalle particelle non esegutate 1425 (in parte), 1246 e 1409 (in parte) prive di confine fisico.
- **In caso di vendita dei LOTTI 1 e 2**, nell'impossibilità di identificare con precisione i confini, detta circostanza andrebbe verificata con operazioni strumentali di verifica dei confini catastali relativamente all'intero fabbricato p.lla 1803 in cui ricadono i LOTTI 1 e 2 e delle p.lla di terreno 1406 e 1803 afferenti al LOTTO 1, con opportuno rilievo topografico satellitare il cui costo si stima in euro 2.500€.

CONFINI

L'intero LOTTO 2 nella sua interezza confina:

- A nord con p.lla 1246 **in assenza di confine fisico ricedenti di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione;**
- A sud con p.lla 1317 **in assenza di confine fisico ricedente di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione** e con Via Della Ricostruzione;
- Ad est con traversa di Via Della Ricostruzione;
- Ad ovest con p.lla 1406 esegutata e 1409 **in assenza di confine fisico ricedenti di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione.**

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del 06/07/2018 trascritto ai RR.II. il 17/07/2018 ai NN 22113/28561.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

LOTTO 3: TERRENI SITI IN SAN GREGORIO MAGNO CON SOVRASTANTI PENSILINE METALLICHE (ACCESSIBILI DA TERRENI NON ESECUTATI DI ALTRA DITTA CATASTALE) VIA PROVINCIALE NUOVA (SP 268B) IN NCT FL. 24 - P. LLE 123 E 124

I beni oggetto di stima consistono in due terreni siti in San Gregorio Magno Via Provinciale Nuova (SP 268b) con sovrastanti pensiline metalliche ed accesso da terreni non esegutati di altra ditta catastale.

Nello specifico i beni ricadenti nel LOTTO 3 consistono di fatto in:

- terreno in San Gregorio Magno in NCT: FL 24- P. LLA 123- 470mq;
- terreno in San Gregorio Magno in NCT: FL 24- P. LLA 124- 970mq;

La zona di ubicazione dei terreni è sita in zona periferica ovest del comune di San Gregorio Magno in località San Calorio, a circa 2,00km dal centro cittadino.

L'inquadramento territoriale dei luoghi è mostrato nelle successive ortofoto di inquadramento:



Ortofoto Inquadramento territoriale lotto - fonte google maps



Ortofoto Inquadramento territoriale lotto - fonte google maps

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione del lotto.

DESCRIZIONE LOTTO 3

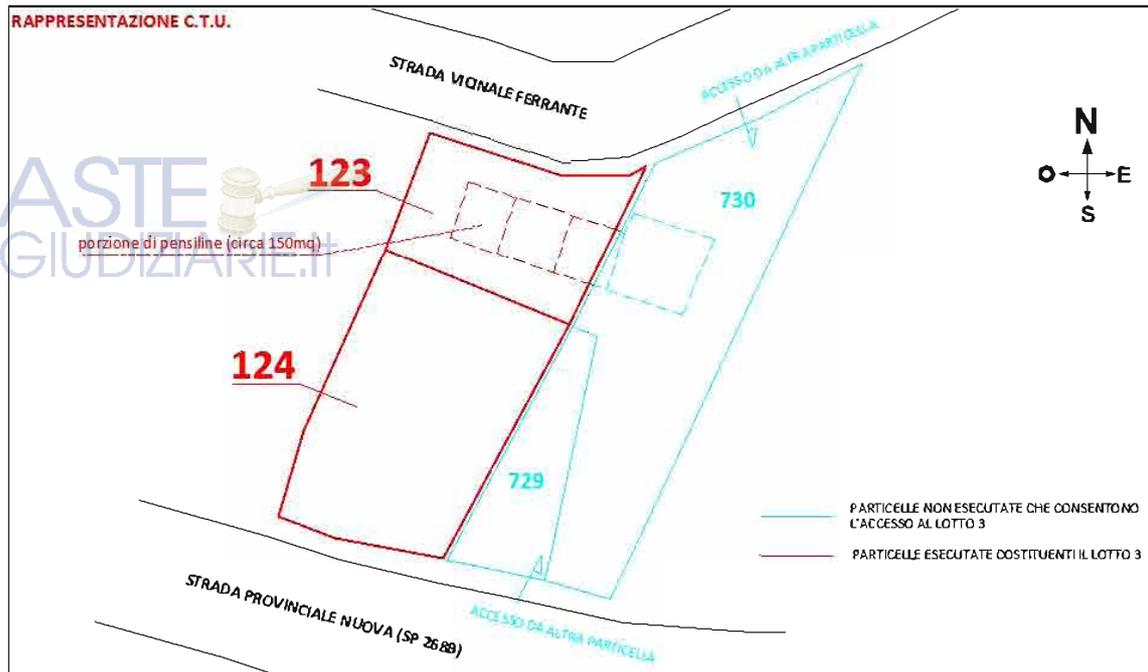
Il LOTTO 3 consta di due particelle di terreno di fatto adibite a piazzale per stoccaggio di materiale edile (CFR. ALL N. 7.3- Foto N.1//12). L'accesso a detto LOTTO 3 avviene sia da sud dalla Via Provinciale Nuova (SP 268b) attraverso un accesso carrabile posto su altra particella (NCT FL. 25 PART. 729) non oggetto di pignoramento (CFR. ALL N. 7.3- Foto N.1//3) sia da nord dalla Strada Vicinale Ferrante attraverso un accesso carrabile posto anch'esso su altra particella (NCT FL. 25 PART. 730) non oggetto di pignoramento (CFR. ALL N. 7.3- Foto N.4//8).

Di fatto detto LOTTO 3 unitamente alla particelle 729 e 730 (non esegutate ed in altre ditte catastali) costituisce un unico piazzale totalmente recintato (CFR. ALL N. 7.3- Foto N.9,11).

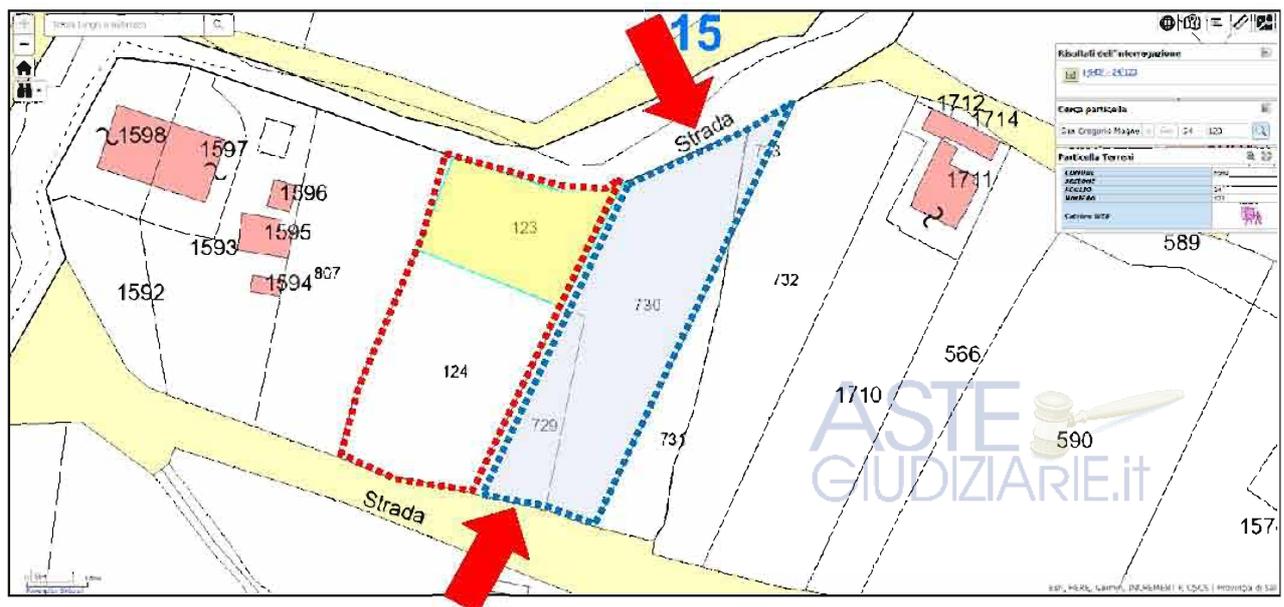
Le due particelle esegutate (123 e 124) sono di fatto fuse ed accatastate in NCT come terreni (SEMINATIVO) pur avendo perso la natura agricola, essendo di fatto adibite a piazzale per

stoccaggio di materiale edile. Inoltre su una porzione della particella 123 sono presenti delle pensiline metalliche (per una superficie di circa 150mq ed altezza massima pari a circa 6,00metri) che si estendono complessivamente anche sulla particella adiacente (730) non eseguita (CFR. ALL N. 7.3- Foto N.1,2,5,11,12) .

Le evidenziate circostanze sono rappresentate dalla scrivente nella TAVOLA 3 in ALLEGATO 6.2, di cui se ne riporta di seguito stralcio, oltre che su base catastale ed su base satellitare (riportate anch'esse di seguito):



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (CFR TAVOLA 3 in ALLEGATO 6.2) DELLE PARTICELLE 123 E 124 ESECUTATE E COSTITUENTI IL LOTTO 3 CON INDICAZIONE DEGLI ACCESSI AL LOTTO DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (729 E 730)



SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA SU MAPPA CATASTALE PROVINCIALE DELLE PARTICELLE 123 E 124 ESECUTATE E COSTITUENTI IL LOTTO 3 CON INDICAZIONE DEGLI ACCESSI AL LOTTO DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (729 E 730)



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA SU ORTOFOTO SATELLITARE DELLE PARTICELLE 123 E 124 ESECUTATE E COSTITUENTI IL LOTTO 3 CON INDICAZIONE DEGLI ACCESSI AL LOTTO DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (729 E 730)

Alla luce di quanto specificato valgono le seguenti importanti precisazioni:

- Attualmente gli accessi al LOTTO 3 avvengono dalle adiacenti p.lle di terreno ad est non esegutate ed in altra ditta catastale.
- Attualmente il confine est del LOTTO 3 non è fisicamente definito.
- Nell'impossibilità di identificare con precisione il confine est, bisognerà provvedere a definire e materializzare detto confine con operazione strumentale di rilievo topografico che esula dal mandato ricevuto.
- In caso di vendita del lotto bisognerà creare l'accesso dalla strada a sud.

Il riscontro metrico, su base catastale, delle particelle 123 e 124 che compongono l'intero LOTTO 3 è stato effettuato dalla scrivente CTU avvalendosi di collaboratore di fiducia ing. Pasquale Modica, nelle date di sopralluoghi del 11/09/2018 e del 01/02/2022, (cfr TAVOLA 5 in ALL N. 6.3 RILIEVO METRICO C.T.U.) desumendo quindi il seguente computo delle superfici:

LOTTO 3- TERRENI SITI IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA PROVINCIALE NUOVA (SP 268B) IN NCT FL. 24, P. LLE 123 E 124 CON SOVRASTANTI PENSILINE METALLICHE (ACCESSIBILI DA TERRENI NON ESECUTATI DI ALTRA DITTA CATASTALE)	
PARTICELLA/COLTURA	SUPERFICIE [mq]
P.LLA 123 (seminativo)	470,00
P.LLA 124 (seminativo)	970,00
TOTALE SUPERFICIE (LOTTO 3)	1.440,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 3

Il LOTTO 3 si compone dei seguenti immobili così identificati in catasto:

- NCT SAN GREGORIO MAGNO: FL 24- P. LLA 123- SEMINATIVO- CLASSE 2- SUP. CAT. 470MQ- R.D. 2,18€- R.A. 1,94€;
- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 24- P. LLA 124- SEMINATIVO- CLASSE 3- SUP. CAT. 970MQ- R.D. 2,76€- R.A. 3,01€;

Tutti gli immobili costituenti il LOTTO 3 risultano catastalmente intestati a:

- [REDACTED] **PROPRIETÀ PER 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI**

Come riscontrato nell'atto di provenienza le particelle 123 e 124 costituenti il LOTTO 3 pervennero, per i diritti 1/1 in ENFITEUSI e non di PROPRIETÀ (come riportato in visure catastali) a [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED] giusto atto di compravendita per notar BRUNO PARISI del 28/08/2004 rep. 30939 racc. 7693.

CONFINI

L'intero LOTTO 3 nella sua interezza confina:

- A nord con Strada Vicinale Ferrante;
- A sud Via Provinciale Nuova (SP 268b);
- Ad est con particelle 729 e 730 in assenza di confine fisico;
- Ad ovest con p.lla 807 di altra proprietà.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del 06/07/2018 trascritto ai RR.II. il 17/07/2018 ai NN 22113/28561.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

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

PROVENIENZA LOTTO 1

- I beni costituenti il LOTTO 1 ed identificati:
 - in NCT di San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1406- 155mq
 - in NCEU di San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 4- CAT C/2
 - in NCEU di San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 5- CAT C/1
 - in NCEU di San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 6- CAT C/6

pervennero, per i diritti 1/1 in [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di donazione per notar BIASE DONATA MARIA del 01/06/2005 rep. 23376 racc. 5694, registrato e trascritto ai RR.II di Salerno il 09/06/2005 ai NN 19998/28521 dai genitori [REDACTED]

(CFR. ALL N. 9).

- Le particelle di terreno in NCT FL. 25 P.LLE 1212, 1322 e 1317 (su cui sono stati edificati gli immobili in NCEU FL 25- P. LLA 1803 SUBB 4-5-6 (ex SUBB 2-3) erano pervenute ai coniugi [REDACTED] nata [REDACTED] per atto di compravendita per notar Mario Gentile del 21/02/1977, registrato ad Eboli il 25/02/1977 al n. 809 Mod. I Vol. 134 e trascritto ai RR.II di Salerno il 24/02/1977 ai NN 4474/5018 dai sig.ri [REDACTED]

- Il terreno in NCT FL 25- P. LLA 1406 era pervenuto ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita per notar Mario Gentile del 18/10/1984, registrato a Salerno il 05/11/1984 al N. 4741 Mod. 236 serie I e trascritto a Salerno ai RR.II di Salerno il 24/10/1984 ai NN 22937/26884 dai sig.ri [REDACTED]

PROVENIENZA LOTTO 2

- I beni costituenti il LOTTO 2 ed identificati:
 - in NCEU di San Gregorio Magno: FL 25- P. LLA 1803- SUB 7- CAT A/2
 - in NCEU di San Gregorio Magno : FL 25- P. LLA 1803- SUB 8- CAT C/2pervennero, per i diritti 1/1 in PIENA PROPRIETÀ, a [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di donazione per notar BIASE DONATA MARIA del 01/06/2005 rep. 23376 racc. 5694, registrato e trascritto ai RR.II di Salerno il 09/06/2005 ai NN 19998/28521 dai genitori [REDACTED] [REDACTED] (CFR. ALL N. 9).
- Le particelle di terreno in NCT FL. 25 P.LLE 1212, 1322 e 1317 (su cui sono stati edificati gli immobili in NCEU FL 25- P. LLA 1803 SUBB 4-5-6 (ex SUBB 2-3) erano pervenute ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita per notar Mario Gentile del 21/02/1977, registrato ad Eboli il 25/02/1977 al n. 809 Mod. I Vol. 134 e trascritto ai RR.II di Salerno il 24/02/1977 ai NN 4474/5018 dai sig.ri [REDACTED]

PROVENIENZA LOTTO 3

- I beni costituenti il LOTTO 3 ed identificati:
 - in NCT del comune di San Gregorio Magno: FL 24- P. LLA 123- 470mq;
 - in NCT del comune di San Gregorio Magno: FL 24- P. LLA 124- 970mq;pervennero, per i diritti 1/1 in ENFITEUSI, [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], giusto atto di compravendita per notar BRUNO PARISI del 28/08/2004 rep. 30939 racc. 7693, registrato e trascritto ai RR.II di Salerno il 11/09/2004 ai NN 32490/41849 dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (CFR. ALL N. 10).
- A sua volta i terreni erano pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] (successione registrata in Eboli al N. 86 Vol. 189 e trascritta ai RR.II di Salerno il 22/01/1980 ai NN 1912/1683 regolata da testamento olografo registrato ad Eboli il 16/10/1978 al n. 4051.

Si precisa (come già anticipato nella identificazione catastale) che dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Salerno il diritto reale oggetto di trasferimento è il diritto di ENFITEUSI (1/1) mentre dalle risultanze catastali il diritto volturato è di PIENA PROPRIETÀ (1/1).

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

Essendo i lotti esecutati pignorati per intero non sussistono i presupposti di un progetto di divisione.

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

Tutti i lotti risultano utilizzati/occupati dai debitori e nessuno di essi risulta locato.

Il LOTTO 3 risulta pervenuto in diritto di ENFITEUSI 1/1 [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED] giusto atto di compravendita per notar BRUNO PARISI (CFR. ALL N. 10) del 28/08/2004 rep. 30939 racc. 7693, mentre dalle risultanze catastali il diritto volturato risulta di PIENA PROPRIETÀ 1/1 a [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni.

Dalla scrivente non è stata rinvenuta attestazione della avvenuta affrancazione, e di detta circostanza si terrà conto in fase di stima.

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

I lotti non risultano locati.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione generale, onde addivenire al più probabile canone di locazione, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata sull'osservazione delle fonti e su indagini dirette (si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 14).

Dalla consultazione di dette fonti il CTU ha dedotto i seguenti canoni locativi:

- **CANONE D'AFFITTO LOTTO 1: 630,00 €/mese (equivalenti a 7.560 € x anno);**
- **CANONE D'AFFITTO LOTTO 2: 320,00 €/mese (equivalenti a 3.840 € x anno);**
- **CANONE D'AFFITTO LOTTO 3: 170,00 €/mese (equivalenti a 2.040 € x anno);**

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

Dall'estratto di matrimonio acquisito (cfr ALL N. 8) i debitori

risultano coniugati da [REDACTED] in comunione legale dei beni.

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

LOTTO 1

Il LOTTO 1 non ha carattere condominiale e dalle ricerche eseguite non risulta gravato da vincoli di natura paesaggistica.

LOTTO 2

Il LOTTO 2 non ha carattere condominiale e dalle ricerche eseguite non risulta gravato da vincoli di natura paesaggistica.

LOTTO 3

Il LOTTO 3 non ha carattere condominiale e dalle ricerche eseguite non risulta gravato da vincoli di natura paesaggistica.

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare, i LOTTI sono gravati dalla seguente formalità:

LOTTO 1

ISCRIZIONE DEL 02/08/2005 NN 8387/38284- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 500.000 (importo originario euro 250.000) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

ISCRIZIONE DEL 16/11/2016 NN 5847/44272- Ipoteca legale per la somma di euro 91.266,36 (importo originario euro 45.633,18) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante tra gli altri sui beni in San Gregorio Magno in NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 4-5-6.

TRASCRIZIONE DEL 17/07/2018 NN 22113/28561- Verbale di pignoramento immobili oggetto di attuale E.I. a favore [redacted] e contro [redacted]

LOTTO 2

ISCRIZIONE DEL 02/08/2005 NN 8387/38284- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 500.000 (importo originario euro 250.000) a favore di [redacted] con sed [redacted] e contro [redacted]

ISCRIZIONE DEL 16/11/2016 NN 5847/44272- Ipoteca legale per la somma di euro 91.266,36 (importo originario euro 45.633,18) a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted], gravante tra gli altri sui beni in San Gregorio Magno in NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 7-8.

TRASCRIZIONE DEL 17/07/2018 NN 22113/28561- Verbale di pignoramento immobili oggetto di attuale E.I. a favore [redacted] contro [redacted]

LOTTO 3

ISCRIZIONE DEL 02/08/2005 NN 8387/38284- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 500.000 (importo originario euro 250.000) a favore di [redacted] e contro [redacted]

TRASCRIZIONE DEL 17/07/2018 NN 22113/28561- Verbale di pignoramento immobili oggetto di attuale E.I. a favore [redacted] e contro [redacted]

Si indicano di seguito i **costi per le relative eventuali cancellazioni:**

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetti e storiche per immobili acquisendo altresì gli estratti dei fogli di mappa (wegis) e le planimetrie catastali.

Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 4.1. - 4.2 – 4.3 - VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE ED ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA.**

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili eseguiti, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALL N. 5 - ISPEZIONI IPOTECARIE.**

Quesito 13: 'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'

Al fine di verificare la regolarità edilizia e l'esistenza del certificato di agibilità degli immobili costituenti i lotti oggetto di stima, la scrivente in data **02/01/2019 e 30/12/2021**, effettuava via PEC le necessarie richieste di accesso agli atti e del certificato destinazione urbanistica al preposto ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno ed in data **01/02/2022 e 21/09/2022** si recava presso il predetto ufficio per visionare ad acquisire la documentazione reperita (cfr **ALL N. 11.1-11.2-11.3 e 12**).

Nello specifico lo scrivente estraeva copie dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della L. 724/94) N. 57/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. [REDACTED] per "modifica ed ampliamento del fabbricato destinato ad abitazione" ubicato in Via della Ricostruzione – Località Pontare riportato in NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 6-7-8.

- Concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della L. 724/94) N. 58/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. [REDACTED] per "realizzazione di locali adibiti a depositi e modifiche destinazione d'uso in attività commerciali" al fabbricato ubicato in Via della Ricostruzione – Località Pontare riportato in NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 4-5.
- D.I.A. del 13/12/2000 da parte del sig. [REDACTED] per "lavori per costruzione della recinzione al deposito commerciale all'aperto di materiali edili e costruzione di pensilina" da realizzarsi alla località San Calorio sulla particella in NCT FL. 24 PART. 123, 124, 729, 730, 733. D.I.A. DIFFIDATA dall'UTC con comunicazione del 28/12/2000 prot. N. 561.

Dalla documentazione esaminata ed acquisita in copia in stralcio (cfr ALL N. 11.1-11.2-11.3 e ALL N. 12) si relaziona come segue in merito alla regolarità urbanistica dei LOTTI.

Alla luce di quanto acquisito presso l'UTC di San Gregorio Magno e verificato in sede di sopralluoghi in merito alla regolarità urbanistica, si relaziona come segue.

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO 1 (NCEU. FL. 24 PART. 1803 SUBB. 4-5-6 ed NCT FL. 24 PART. 1406)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del CDU (cfr ALL N. 12) rilasciato dall'UTC di San Gregorio Magno si evidenzia che le particelle di terreno in NCT FL. 24 PART. 1803 e 1406 ricadono rispetto al vigente Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Regionale n.10942 del 03/10/1980 in **ZONA (destinazione area al netto dei fabbricati presenti) "E" o AGRICOLA**, mentre in riferimento al PUC adottato il con Delibera di G.C. n.92 del 30/09/2020 ricadono in **ZONA "UR" ART. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione, recente edificazione completamento del tessuto urbanistico**, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "funzioni residenziali, commerciali, terziarie produttive, turistiche", nel rispetto degli indicatori edilizi adottati.

Inoltre ai sensi dell'art. 6, comma 6 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele rientrano nei seguenti vincoli:

- B.2 - PERICOLOSITÀ DA FRANA: P_utr1 - Media;
- B.3 – RISCHIO POTENZIALE DA FRANA: R_utr1 – rischio potenziale gravante su unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr2, con esposizione a un danno medio o elevato.

L'intero territorio del Comune di San Gregorio magno è classificato quale "comune montano" ai sensi della legge 911/1952, ZONA SISMICA DI 1° FASCIA.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato in cui ricade il LOTTO 1 risulta conforme alle concessioni edilizie in sanatoria N. 57/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. [REDACTED] e N. 58/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. [REDACTED] (cfr ALL N. 11.1 e 11.2), a meno delle seguenti circostanze:

- della chiusura della porta di collegamento tra la porzione deposito del SUB 5 e l'autorimessa adiacente (SUB 6);
- assenza della tramezzatura divisoria tra la porzione est del SUB 5 e l'autorimessa SUB 6;
- presenza di un soppalco nel vano est del SUB 5 di fatto annesso all'adiacente SUB 6;
- presenza di un soppalco sovrastante il vano ufficio SUB 5;

Precisando che le circostanze evidenziate non costituiscono aumento plano-volumetrico o di cambio di destinazione d'uso, le stesse risultano sanabili con opportuna pratica edilizia in sanatoria (CILA/SCIA presso UTC di San Gregorio Magno e COMUNICAZIONE AL GENIO CIVILE DELLA PROVINCIA DI SALERNO) il cui costo si stima in euro 4.000,00.

In alternativa si può prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione dei soppalchi e la riannessione al SUB. 5 della porzione unita al SUB 6, il cui costo è stimato in euro 1.500.

Dunque concludendo:

il lotto risulta urbanisticamente conforme alle Concessioni in Sanatoria N. 57/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. [REDACTED] e N. 58/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. DI [REDACTED] a meno dell'annessione del vano deposito del sub 5 all'adiacente autorimessa sub 6 e della presenza di soppalchi sul citato vano e nella zona ufficio del SUB 5.

Si precisa che in ogni caso, alla luce di quanto detto, si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun vizio.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO 2 (NCEU. FL. 24 PART. 1803 SUBB. 7-8)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del CDU (*cf*r ALL N. 12) rilasciato dall'UTC di San Gregorio Magno si evidenzia che le particelle di terreno in NCT FL. 24 PART. 1803 (ENTE URBANO) ricade rispetto al vigente Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Regionale n.10942 del 03/10/1980 in **ZONA (destinazione area al netto dei fabbricati presenti) "E" o AGRICOLA**, mentre in riferimento al PUC adottato il con Delibera di G.C. n.92 del 30/09/2020 ricadono in **ZONA "UR" ART. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione, recente edificazione completamento del tessuto urbanistico**, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (funzioni residenziali, commerciali, terziarie produttive, turistiche) nel rispetto degli indicatori edilizi adottati.

Inoltre ai sensi dell'art. 6, comma 6 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele rientrano nei seguenti vincoli:

- B.2 - PERICOLOSITÀ DA FRANA: P_utr1 - Media;
- B.3 – RISCHIO POTENZIALE DA FRANA: R_utr1 – rischio potenziale gravante su unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr2, con esposizione a un danno medio o elevato.

L'intero territorio del Comune di San Gregorio magno è classificato quale "comune montano" ai sensi della legge 911/1952, ZONA SISMICA DI 1° FASCIA.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato in cui ricade il LOTTO 2 risulta conforme alla concessione edilizia in sanatoria **N. 57/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. [REDACTED] (cfr ALL N. 11.2), a meno del diverso utilizzo del piano mansardato di fatto utilizzato come residenza e non come deposito, in particolare relativamente alle due camere indicate ad uso "stenditoio" invece utilizzate a camere da letto.**

Detta situazione, che non costituisce reale abuso, risulta facilmente rimediabile riportando i vani all'uso consentito (stenditoio e/o equivalente).

Dunque concludendo:

il lotto risulta urbanisticamente conforme alle Concessione in Sanatoria n. 57 del 02/05/2005, a meno della destinazione di utilizzo del piano mansardato di fatto utilizzato ad uso residenziale e non a deposito/stenditoio.

Detta situazione, che non costituisce reale abuso, risulta facilmente rimediabile riportando i vani all'uso consentito (stenditoio e/o equivalente).

Si precisa che in ogni caso, alla luce di quanto detto, si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun vizio.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO 3 (NCT FL. 25 PART. 123 - 124) E DESTINAZIONE URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del CDU (cfr ALL N. 12) rilasciato dall'UTC di San Gregorio Magno si evidenzia che le particelle di terreno in NCT FL. 25 PART. 123 e 124 ricadono rispetto al vigente Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Regionale n.10942 del 03/10/1980 in **ZONA (destinazione area al netto dei fabbricati presenti) "E" o AGRICOLA**, mentre in riferimento al PUC adottato il con Delibera di G.C. n.92 del 30/09/2020 ricadono in **ZONA "E" o AGRICOLA "E1"**.

Inoltre ai sensi dell'art. 6, comma 6 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele rientrano nei seguenti vincoli:

- B.2 - PERICOLOSITÀ DA FRANA: P_utr1 - Media;
- B.3 – RISCHIO POTENZIALE DA FRANA: R_utr1 – rischio potenziale gravante su unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr2, con esposizione a un danno medio o elevato.

L'intero territorio del Comune di San Gregorio magno è classificato quale "comune montano" ai sensi della legge 911/1952, ZONA SISMICA DI 1° FASCIA.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Le particelle 123 e 124 hanno perso la natura agricola, essendo di fatto adibite a piazzale per stoccaggio di materiale edile. Inoltre su una porzione della particella 123 sono presenti delle pensiline metalliche (per una superficie di circa 150mq ed altezza massima pari a circa 6,00metri) che si estendono complessivamente anche sulla particella adiacente (730) non eseguita, E' inoltre presente una recinzione sui fronti nord sud ed ovest.

Dalla documentazione acquisita risulta in atti una **DIA del 13/12/2000** (cfr ALL N. 11.3), presentata da parte del sig. [REDACTED] per "lavori per costruzione della recinzione al deposito commerciale all'aperto di materiali edili e costruzione di pensilina" da realizzarsi alla località San Calorio sulla particella in NCT FL. 24 PART. 123, 124, 729, 730, 733.

Le opere previste nella citata DIA erano (cfr ALL N. 11.3):

1. Sbancamento e configurazione dell' area.
2. Costruzione di un muretto a gravità in calcestruzzo non armato su tutto il perimetro del terreno, nel muretto saranno infissi dei paletti di acciaio zincato a sostegno della rete metallica.
3. Posa in opera di rete metallica sovrastante il muretto legata ai paletti.
4. Costruzione delle colonnine per l' ammortamento degli ancoraggi del cancello metallico di chiusura, sarà del tipo scorrevole prospiciente la strada provinciale San Gregorio Magno - Ponte Oliveto.
5. Costruzione pensilina per il riparo dagli agenti atmosferici di automezzi e prodotti deperibili. La pensilina sarà costruita con struttura portante metallica mobile, pilastri HEA ancorati al suolo su cordoli in calcestruzzo non armato mediante giunto bullonato, la copertura sarà realizzata con piccola e grossa orditura metallica con sovrastanti pannelli di lamiera.
6. Pavimentazione con misto granulometrico di natura calcarea dell' area.
7. Regimazione delle acque meteoriche superficiali mediante canali di scolo interrati e con scarico a recapito nella pubblica fogna.

Si evidenzia che detta DIA è stata di fatto diffidata dall'UTC con comunicazione del 28/12/2000 prot. N. 561, in particolare soltanto relativamente alle recinzioni l'UTC invita a presentare nuova pratica in rispetto delle distanze previste dal codice della strada.

Alla luce di quanto detto si conclude che tutte le opere rilevate sui terreni oggetto di stima (pensiline metalliche, recinzioni sui fronti sud-ovest-nord, pavimentazioni) sono state realizzate in assenza di titolo edilizio.

Delle rilevate circostanze risulterebbero sanabili le recinzioni realizzate previa verifica delle distanze previste dal codice della strada (costo stimato Euro 3.000), mentre le altre opere andranno demolite (costo stimato Euro 10.000,00).

Dunque concludendo:

Tutte le opere rilevate sui terreni oggetto di stima (pensiline metalliche, recinzioni sui fronti sud-ovest-nord, pavimentazioni) sono state realizzate in assenza di titolo edilizio.

Alla luce di quanto detto, si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun vizio.

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

Vista la natura e la tipologia dell'immobile esecutato si è provveduto alla formazione di **TRE LOTTI DI VENDITA**.

DESCRIZIONE CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI ENFITEUSI E DETERMINAZIONE CAPITALE DI AFFRANCO (LOTTO 3)

Come già ampiamente evidenziato, i beni costituenti il LOTTO 3 ed identificati:

- in NCT del comune di San Gregorio Magno: FL 24- P. LLA 123- 470mq;
- in NCT del comune di San Gregorio Magno: FL 24- P. LLA 124- 970mq;

pervennero, per i diritti 1/1 in ENFITEUSI, [REDACTED]

[REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita per notar BRUNO PARISI del 28/08/2004 rep. 30939 racc. 7693, registrato e trascritto ai RR.II di Salerno il 11/09/2004 ai NN 32490/41849 dal sig. [REDACTED] CFR. ALL N. 10).

E come già anticipato nella identificazione catastale il diritto reale oggetto di trasferimento è il diritto di ENFITEUSI mentre dalle risultanze catastali il diritto volturato è di PIENA PROPRIETÀ.

La presenza di detto diritto di enfiteusi, sta ad indicare che il proprietario del fondo assume la qualifica di 'CONCEDENTE', ed il coltivatore quella di 'ENFITEUTA'.

A rigore si precisa che l'enfiteusi è un tipico contratto agrario in virtù del quale il soggetto 'concedente' concede all'enfiteuta, in perpetuo o a tempo, il godimento del fondo, con l'obbligo di migliorarlo, pagando un canone annuo in denaro. L'enfiteuta può trasmettere il suo diritto reale sul fondo altrui e può, dopo almeno venti anni, convertire in proprietà il suo diritto 'affrancando' il fondo pagando al concedente il prezzo di affrancazione.

Dunque si può affermare che:

- il diritto di proprietà del concedente si identifica nel valore di capitalizzazione del canone annuo dovuto dall'enfiteuta, ovvero esprime il prezzo di affrancazione che dovrebbe corrispondere l'enfiteuta al concedente nel caso volesse proporsi come proprietario del fondo.
- il diritto dell'enfiteuta si identifica invece nel valore dei miglioramenti apportati al fondo.

In altri termini se il prezzo di affrancazione è il diritto del concedente, il diritto di enfiteusi è il valore integrale del fondo inteso quale valore di mercato attuale degli immobili al netto delle spese di affrancazione.

Nel caso specifico, quindi, poiché sugli immobili in oggetto gravano due diritti:

- diritto di proprietà del concedente (

cfr. visure catastali storiche in ALL.4.3);

- diritto dell'enfiteuta (costituiti nel caso specifico dai debitori esecutati).

sarà necessario:

1) determinare il capitale d'affranco, calcolato in questa sede ai sensi dell'ART. 9 LEGGE 18/12/1970, N. 1138 (come da richiesta G.E.):

"Art. 9: l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone."

2) stimare il valore del diritto di enfiteusi determinando il valore di mercato del fondo e successivamente epurarlo del costo delle spese di affrancazione.

I canoni di affrancazione dei terreni (immobili in NCT) vengono calcolati sulla base delle rendite catastali secondo le seguenti formule:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENI	
CALCOLO CANONE:	
$C_e (€) = RD (€) \times 1,80 \times ISTAT$	
Legenda:	
C_e :	canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);
RD:	Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;
1,80:	rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;
ISTAT:	rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Non essendo possibile un approccio di tipo indiretto si procederà alla stima con la METODOLOGIA DIRETTA che meglio risponde all'esigenza del caso specifico.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato consistenti nello specifico in indagini dirette ed analisi delle fonti.

Detto criterio si articola principalmente nell'individuazione del valore di mercato unitario del bene in relazione alle sue peculiari caratteristiche (parametri posizionali, produttivi) attraverso l'analisi dei valori di mercato dei beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni coefficienti correttivi al predetto valore unitario in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile (parametri propri quali la luminosità, il taglio, il piano, etc.).

Il valore di mercato V dell'immobile sarà ottenuto con la formula:

$$V = V1 \times K \times Cp \times S$$

dove:

- V1 è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;
- S è la superficie dell'immobile.
- Cp è il coefficiente di ragguglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V1, si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte 'Osservatorio dei Beni Immobiliari' dell'Agencia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **SALERNO**

Comune: **SAN GREGORIO MAGNO**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - MUNICIPIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq X MESE)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	660	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	390	455	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	660	830	L	1,9	2,5	L

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **SALERNO**

Comune: **SAN GREGORIO MAGNO**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - MUNICIPIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq X MESE)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	640	790	L	3	3,9	L

2) Analisi della fonte *borsino*

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

ZONA CENTRO STORICO MUNICIPIO

Posizione Zona: **Centro** | Tipologia Prevalente: **Abitazioni Di Tipo Economico**



Icona	Descrizione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Botone
	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 665	Euro 803	Euro 942	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 546	Euro 660	Euro 774	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro 516	Euro 569	Euro 623	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Euro 594	Euro 680	Euro 766	Valuta subito questo immobile



Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 502	Valore medio Euro 586	Valore massimo Euro 670	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale.

Valore minimo Euro 569	Valore medio Euro 647	Valore massimo Euro 724	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

- **V_U, LOTTO 1 - (NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 4-5-6 COMMERCIALE) = 640,00 €/mq**
- **V_U, LOTTO 2 – (NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 7-8 RESIDENZIALE) = 600 €/mq**
- Relativamente al LOTTO 3 costituito da terreni, avendo gli stessi perso la natura strettamente agricola, ed essendo costituito di fatto un piazzale deposito, il valore unitario sarà calcolato a partire da quello unitario delle tipologie edilizie commerciali, utilizzando un opportuno coefficiente pertinenziale nello specifico assunto pari a 0,05 (640, 00 x 0,05=32,00€/mq), pervenendo quindi al seguente valore:
V_U, LOTTO 3 = 32,00 €/mq

DETERMINAZIONE SUPERFICI

I valori evinti dalle fonti osservate sono tutti riferiti alle superfici residenziali lorde, ovvero alla superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni calcolati al 100% nelle porzioni esclusive ed al 50% nelle porzioni a confine.

Si riporta dunque di seguito il riepilogo delle superfici di lotti:

AMBIENTE/SUBALTERNO	SUPERFICIE [mq]
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB 4)	198,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB 5)	168,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB. 6 con porzione SUB. 5)	83,90
CORTE ESTERNA (P.LLA 1406 + 1803)	255,00

LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO MANSARDATO AL PIANO SECONDO CON ACCESSO DA AREA NON ESECUTATA (DI ALTRA DITTA CATASTALE) SITI IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 7 (A/2) - SUB 8 (C2)

AMBIENTE/SUBALTERNO	SUPERFICIE [mq]
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB 7)	181,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (SUB 8)	54,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (LOTTO 2)	235,00

LOTTO 3- TERRENI SITI IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA PROVINCIALE NUOVA (SP 268B) IN NCT FL. 24, P. LLE 123 e 124 CON SOVRASTANTI PENSILINE METALLICHE (ACCESSIBILI DA TERRENI NON ESECUTATI DI ALTRA DITTA CATASTALE)

PARTICELLA/COLTURA	SUPERFICIE [mq]
P.LLA 123 (seminativo)	470,00
P.LLA 124 (seminativo)	970,00
TOTALE SUPERFICIE (LOTTO 3)	1440,00

Resta in ogni caso inteso che alla superficie residenziale andranno sommate tutte le superfici pertinenziali moltiplicate per i coefficienti correttivi (di ragguaglio) di cui si parlerà in seguito.

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per adeguare le quotazioni medie sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Detto coefficiente riduttivo o maggiorativo tiene conto dello stato manutentivo degli immobili, della vetustà e del grado di rifinitura.

Nel caso specifico assumerà i seguenti valori:

- LOTTO 1 (SUB 4 DEPOSITO): K= 0,80
- LOTTO 1 (SUB 5 NEGOZIO): K= 1,00
- LOTTO 1 (SUB 6 AUTORIMESSA): K= 0,80
- LOTTO 1 (CORTE): K= 1,00
- LOTTO 2 (SUB 7 ABITAZIONE): K= 1,00
- LOTTO 2 (SUB 8 DEPOSITO MANSARDATO): K= 1,00

Coefficiente di ragguaglio delle superfici (Cp)

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazione d'uso, applicando i seguenti coefficienti:

- LOTTO 1 (SUB 4 DEPOSITO): Cp=0,50
- LOTTO 1 (SUB 5 NEGOZIO): Cp=1,00
- LOTTO 1 (SUB 6 AUTORIMESSA): Cp=0,80
- LOTTO 1 (CORTE): Cp=0,10
- LOTTO 2 (SUB 7 ABITAZIONE): Cp=1,00
- LOTTO 2 (SUB 8 DEPOSITO MANSARDATO): Cp=0,60

Abbattimento percentuale per vizi occulti ed irregolarità (-%)

Si terrà conto della difformità della cosa venduta, di tutte le peculiari circostanze ampiamente descritte, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere esprimibile nel caso specifico nella misura del:

- 7,00 % sul valore del LOTTO 1;
- 8,00 % sul valore del LOTTO 2;
- 50,00 % sul valore del LOTTO 3.

Tanto premesso si entra nel merito della stima dei lotti oggetto di pignoramento.

STIMA LOTTO 1

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, utilizzando il valore unitario ed i coefficienti correttivi precedentemente riportati, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportata in ALL N. 6.1, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO 1: LOCALI NEGOZIO, DEPOSITO ED AUTORIMESSA CON ACCESSI INDIPENDENTI DALLA CORTE ESTERNA E DA ALTRA PARTICELLE NON ESECRUTE (DI ALTRA DITTA CATASTALE) IL TUTTO SITO IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 4 (C/2) - SUB 5 (C1) - SUB 6 (C6) E CORTE ESTERNA IN NCT FL 25 - P. LLA 1406 E 1803 (GRAFFATA)					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V. Rif. [€/mq]	K	Cp	VALORE [€]
SUP. COMMERCIALE (SUB 4)	198,00	640,00	0,80	0,50	50.688,00
SUP. COMMERCIALE (SUB 5)	168,80	640,00	1,00	1,00	108.032,00
SUP. COMMERCIALE (SUB 6)	83,90	640,00	0,80	0,80	34.365,44
SUP. CORTE ESTERNA	255,00	640,00	1,00	0,10	16.320,00
VALORE LOTTO 1 [€]					209.405,44
VALORE LOTTO 1 DECURTATO PER VIZI ED IRREGOLARITA' [- 7,00 %]					194.747,06
VALORE LOTTO 1 IN CIFRA TONDA					194.700,00

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO 1- PIENA PROPRIETA' (1/1): 194.700,00€

STIMA LOTTO 2

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, utilizzando il valore unitario ed i coefficienti correttivi precedentemente riportati, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportata in ALL N. 6.2, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO MANSARDATO AL PIANO SECONDO CON ACCESSO DA AREA NON ESECRUTA (DI ALTRA DITTA CATASTALE) SITI IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 7 (A/2) - SUB 8 (C2)					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V. Rif. [€/mq]	K	Cp	VALORE [€]
SUP. COMMERCIALE (SUB 7)	181,00	600,00	1,00	1,00	108.600,00
SUP. COMMERCIALE (SUB 8)	54,00	600,00	1,00	0,60	19.440,00
VALORE LOTTO 2 [€]					128.040,00
VALORE LOTTO 2 DECURTATO PER VIZI ED IRREGOLARITA' [- 8,00 %]					117.796,80
VALORE LOTTO 2 IN CIFRA TONDA					118.000,00

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO 2- PIENA PROPRIETA' (1/1): 118.000,00€

STIMA LOTTO 3

Poiché il diritto pignorato è di ENFITEUSI si procederà prima alla determinazione del capitale di affranco da detrarre al valore del lotto in diritto di piena proprietà.

Note dunque le rendite catastali degli immobili ed il coefficiente ISTAT (pari ad 1,584), si riportano di seguito in forma tabellare i valori di affrancazione per gli immobili oggetto della presente relazione, inserendo in tabella anche il coefficiente 15 ai sensi dell'ART. 9 L. 18/12/1970, N. 1138: *l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone.*

LOTTO 3- TERRENI IN NCT FL 24 P. LLE 123 e 124 (GRAVATI DA ENFITEUSI)						
DESCRIZIONE	R.D. [€]	Rival. 80%	Istat	CANONE	15 volte	AFFRANCO [€]
P.LLA 123 (seminativo)	2,18	1,80	1,584	6,22	15	93,23
P.LLA 124 (seminativo)	2,76	1,80	1,584	7,87	15	118,04
CAPITALE DI AFFRANCO LOTTO 3						211,27
CAPITALE DI AFFRANCO LOTTO 3- in cifra tonda						210,00

Noto il capitale d'affranco si riporta di seguito una tabellariassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, utilizzando il valore unitario ed i coefficienti correttivi precedentemente riportati, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportato in *ALL N. 6.3*, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO 3- TERRENI SITI IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA PROVINCIALE NUOVA (SP 268B) IN NCT FL. 24, P. LLE 123 e 124 CON SOVRASTANTI PENSILINE METALLICHE (ACCESSIBILI DA TERRENI NON ESECUTATI DI ALTRA DITTA CATASTALE)			
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V _u [€/mq]	VALORE [€]
P.LLA 123 (seminativo)	470,00	32,00	15.040,00
P.LLA 124 (seminativo)	970,00	32,00	31.040,00
VALORE LOTTO 3 [€]			46.080,00
VALORE LOTTO 3 DECURTATO PER VIZI ED IRREGOLARITA' [- 50,00 %]			23.040,00
VALORE LOTTO 3 IN CIFRA TONDA			23.100,00
CAPITALE DI AFFRANCO LOTTO 3 IN CIFRA TONDA			210,00
VALORE LOTTO 3 IN DIRITTO DI ENFITEUSI			22.890,00

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO 3- PIENA PROPRIETA' (1/1): 23.100,00€

VALORE LOTTO 3- ENFITEUSI (1/1): 22.890,00€

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'

LOTTO 1

Tutto il lotto è utilizzato dai debitori per l'esposizione e la vendita di materiale edilizio/ferramenta legato alla attività commerciale in essere, perciò nell'immobile sono presenti scaffalature, mobilia e materiale specifico legato all'attività .

Qualora in caso di vendita gli stessi debitori non provvedessero alla rimozione di detto materiale, la scrivente stima quale costo di rimozione, trasporto e, dismissione di detto materiale la cifra di euro 4.000,00

LOTTO 2

Il lotto è abitato ad abitazione e non sono presenti materiali di risulta ma solo ordinaria mobilia.

Qualora in caso di vendita non provvedessero gli stessi debitori alla rimozione di detta mobilia, la scrivente stima quale costo di rimozione, trasporto e, dismissione di detto materiale la cifra di euro 2.000,00

LOTTO 3

Tutto il lotto è utilizzato dai debitori per lo stoccaggio di materiale edilizio.

Qualora in caso di vendita non provvedessero gli stessi debitori alla rimozione di detto materiale, la scrivente stima quale costo di rimozione, trasporto e, dismissione di detto materiale la cifra di euro 4.000,00

Quesito 16: 'corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto 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 ediliziourbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

Si riporta in ALL N. 13 il riepilogo sintetico, per ciascun lotto ed in ALL. N. 6.1 - 6.2 - 6.3 le rappresentazioni grafiche dei lotti, il tutto in formato pdf.

Una copia della relazione sarà riportata in ALL N. 14 (nell'ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre si riporta in ALL N. 15 (presente per i soli debitori), su supporto magnetico la relazione CTU, completa di tutti gli allegati in formato pdf.

Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale, riportato altresì nel citato ALL N. 13:

RIEPILOGO SINTETICO LOTTO 1- LOCALI NEGOZIO, DEPOSITO ED AUTORIMESSA CON ACCESSI INDIPENDENTI DALLA CORTE ESTERNA E DA ALTRE PARTICELLE NON ESECUTATE (DI ALTRA DITTA CATASTALE) IL TUTTO SITO IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 4 (C/2) - SUB 5 (C1) - SUB 6 (C6) E CORTE ESTERNA IN NCT FL 25 - P. LLA 1406 E 1803 (GRAFFATA).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali:

- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 4- CAT C/2- CLASSE 4- PIANO S1- CONSISTENZA 168MQ- SUP. CAT. 189MQ- RENDITA 82,43€;
- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 5- CAT C/1- CLASSE 6- PIANO T- CONSISTENZA 141MQ- SUP. CAT. 142MQ- RENDITA 2.257,43€;
- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 6- CAT C/6- CLASSE 13- PIANO T- CONSISTENZA 45MQ- SUP. CAT. 46MQ- RENDITA 58,10€;
- NCT SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1406- 155MQ- SEMINATIVO- CLASSE 2- SUPERFICIE 45MQ- SUP. 155MQ- R.D. 0,72€- R.A. 0,64€;

Valgono le seguenti precisazioni:

- **Le planimetrie catastali in atti sono congruenti allo stato dei luoghi a meno di una piccola porzione comprensiva di un soppalco in acciaio sul versante EST del SUB. 5 (*indicata DEPOSITO in planimetria*) che di fatto risulta annessa sul versante OVEST all'adiacente SUB. 6 (*ove peraltro viene indicata una porta di comunicazione in planimetria non indicata invece nella planimetria contigua del SUB 5*). Non è inoltre rappresentato in planimetria il soppalco presente nel SUB 5 in area ufficio.**
- **La corte esterna risulta attualmente costituita dalle particelle esegutate 1406 e 1803 fuse con altre particelle non esegutate da cui di fatto avviene l'accesso**

CONFINI

il lotto confina:

- A nord con p.lle 1246 e 1409 **in assenza di confine fisico ricadenti di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione;**
- A sud con p.lle 1317,1319, 1323, 1366, 1627, 1626 **in assenza di confine fisico ricedente di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione** e con Via Della Ricostruzione;
- Ad est con traversa di Via Della Ricostruzione;
- Ad ovest con p.lle 1626 e 1407 **in assenza di confine fisico ricedenti di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione.**

PROPRIETÀ

il LOTTO pervenne, per i diritti 1/1 in PIENA PROPRIETÀ, a [REDACTED] giusto atto di donazione per notar BIASE DONATA MARIA del 01/06/2005 rep. 23376 trascritto ai RR.II di Salerno il 09/06/2005 ai NN 19998/28521.

Si precisa che attualmente la corte esterna del fabbricato comprende di fatto particelle di terreno in altra ditta non oggetto di esecuzione (1319- in parte, 1323, 1366- in parte, 1317, 1627, 1626, 1407- in parte, e 1409- in parte) che si presentano di fatto fuse, ovvero prive di confine fisico, con le particelle esegutate. L'accesso al LOTTO 1 avviene di fatto dalle menzionate particelle in altra ditta non oggetto di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto non è locato ed è utilizzato dai debitori per svolgere attività commerciale.

REGOLARITÀ URBANISTICA

il lotto risulta urbanisticamente conforme alle Concessioni in Sanatoria N. 57/2005 del 02/05/2005 rilasciata al [REDACTED] e N. 58/2005 del 02/05/2005 rilasciata al sig. [REDACTED] a meno dell'annessione del vano deposito del sub 5 all'adiacente autorimessa sub 6 e della presenza di soppalchi sul citato vano e nella zona ufficio del SUB 5.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è stato reperito presso l'UTC di SAN GREGORIO MAGNO il certificato di agibilità.

FORMALITÀ GRAVANTI

ISCRIZIONE DEL 02/08/2005 NN 8387/38284- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 500.000 (importo originario euro 250.000) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

ISCRIZIONE DEL 16/11/2016 NN 5847/44272- Ipoteca legale per la somma di euro 91.266,36 (importo originario euro 45.633,18) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante tra gli altri sui beni in San Gregorio Magno in NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 4-5-6.

TRASCRIZIONE DEL 17/07/2018 NN 22113/28561- Verbale di pignoramento immobili oggetto di attuale E.I. a favore [REDACTED] e contro [REDACTED]

VALORE LOTTO 1- PIENA PROPRIETÀ': 194.700,00€

RIEPILOGO SINTETICO LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO MANSARDATO CON ACCESSO DA AREA NON ESECUTATA (DI ALTRA DITTA CATASTALE) SITA IN SAN GREGORIO MAGNO, VIA DELLA RICOSTRUZIONE IN NCEU FL. 25, P. LLA 1803, SUB 7 (A/2) e SUB 8 (C2).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali:

- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 7- CAT A/2- CLASSE 2- CONSISTENZA 9 VANI- SUP. CAT. 164mq- RENDITA 697,22€;
- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 25- P. LLA 1803- SUB 8- CAT C/2- CLASSE 5- CONSISTENZA 43MQ- SUP. CAT. 48mq- RENDITA 24,43€;

Valgono le seguenti precisazioni:

L'accesso all'abitazione avviene dalle particelle non esegutate 1425 (in parte), 1246 e 1409 (in parte) di fatto annesse allo stabile prive di confine fisico.

CONFINI

il lotto confina:

- A nord con p.lla 1246 in assenza di confine fisico ricedenti di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione;
- A sud con p.lla 1317 in assenza di confine fisico ricedente di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione e con Via Della Ricostruzione;
- Ad est con traversa di Via Della Ricostruzione;
- Ad ovest con p.lla 1406 esegutata e 1409 in assenza di confine fisico ricedenti di fatto nella proprietà eseguta ma non oggetto di esecuzione.

PROPRIETÀ

il LOTTO pervenne, per i diritti 1/1 in PIENA PROPRIETÀ, a [REDACTED] giusto atto di donazione per notar BIASE DONATA MARIA del 01/06/2005 rep. 23376 trascritto ai RR.II di Salerno il 09/06/2005 ai NN 19998/28521.

Si precisa che attualmente all'immobile risultano di fatto annesse le particelle di terreno 1245 ed 1246 da cui avviene l'accesso. Dette particelle non sono oggetto di esecuzione e risultano in altra ditta catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto non è locato ed è utilizzato dai debitori come residenza.

REGOLARITÀ URBANISTICA

il lotto risulta urbanisticamente conforme alle Concessione in Sanatoria n. 57 del 02/05/2005, a meno della destinazione di utilizzo del piano mansardato di fatto utilizzato ad uso residenziale e non a deposito/stenditoio.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è stato reperito presso l'UTC di SAN GREGORIO MAGNO il certificato di agibilità.

FORMALITÀ GRAVANTI

ISCRIZIONE DEL 02/08/2005 NN 8387/38284- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 500.000 (importo originario euro 250.000) a favore [REDACTED] e contro [REDACTED]

ISCRIZIONE DEL 16/11/2016 NN 5847/44272- Ipoteca legale per la somma di euro 91.266,36 (importo originario euro 45.633,18) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante tra gli altri sui beni in San Gregorio Magno in NCEU FL. 25 PART. 1803 SUBB. 7-8.

TRASCRIZIONE DEL 17/07/2018 NN 22113/28561- Verbale di pignoramento immobili oggetto di attuale E.I. a favore [REDACTED] e contro [REDACTED]

VALORE LOTTO 2- PIENA PROPRIETÀ': 118.000,00€

RIEPILOGO SINTETICO LOTTO 3- TERRENI SITI IN SAN GREGORIO MAGNO CON SOVRASTANTI PENSILINE METALLICHE (ACCESSIBILI DA TERRENI NON ESECUTATI DI ALTRA DITTA CATASTALE) VIA PROVINCIALE NUOVA (SP 268B) IN NCT FL. 24, P. LLE 123 E 124

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali:

- NCT SAN GREGORIO MAGNO: FL 24- P. LLA 123- SEMINATIVO- CLASSE 2- SUP. CAT. 470MQ- R.D. 2,18€- R.A. 1,94€;
- NCEU SAN GREGORIO MAGNO: FL 24- P. LLA 124- SEMINATIVO- CLASSE 3- SUP. CAT. 970MQ- R.D. 2,76€- R.A. 3,01€;

Valgono le seguenti precisazioni:

- Attualmente gli accessi al LOTTO 3 avvengono dalle adiacenti p.lle di terreno ad est non esegutate ed in altra ditta catastale.
- Attualmente il confine est del LOTTO 3 non è fisicamente definito.

CONFINI

il lotto confina:

- A nord con Strada Vicinale Ferrante;
- A sud Via Provinciale Nuova (SP 268b);
- Ad est con particelle 729 e 730 in assenza di confine fisico;
- Ad ovest con p.lla 807 di altra proprietà.



PROPRIETÀ

I terreni pervennero, per i diritti 1/1 in ENFITEUSI, a [REDACTED] il [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita per notar BRUNO PARISI del 28/08/2004 rep. 30939 trascritto ai RR.II di Salerno il 11/09/2004 ai NN 32490/41849.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto non è locato ed è utilizzato dai debitori come deposito materiali.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni ricadono rispetto al vigente Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Regionale n.10942 del 03/10/1980 in **ZONA "E" o AGRICOLA**, mentre in riferimento al PUC adottato il con Delibera di G.C. n.92 del 30/09/2020 ricadono in **ZONA "E" o AGRICOLA "E1"**.

Inoltre ai sensi dell'art. 6, comma 6 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele rientrano nei seguenti vincoli:

- B.2 - PERICOLOSITÀ DA FRANA: P_utr1 - Media;
- B.3 - RISCHIO POTENZIALE DA FRANA: R_utr1 - rischio potenziale gravante su unità territoriali di riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr2, con esposizione a un danno medio o elevato.

L'intero territorio del Comune di San Gregorio magno è classificato quale "comune montano" ai sensi della legge 911/1952, ZONA SISMICA DI 1° FASCIA.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Le opere rilevate sui terreni oggetto di stima (pensiline metalliche, recinzioni sui fronti sud-ovest-nord, pavimentazioni) sono state realizzate in assenza di titolo edilizio.

FORMALITÀ GRAVANTI

ISCRIZIONE DEL 02/08/2005 NN 8387/38284- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 500.000 (importo originario euro 250.000) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEL 17/07/2018 NN 22113/28561- Verbale di pignoramento immobili oggetto di attuale E.I. a favore [REDACTED] e contro [REDACTED]

VALORE LOTTO 3- PIENA PROPRIETÀ (1/1): 23.100,00€

VALORE LOTTO 3- ENFITEUSI (1/1): 22.890,00€



Quesito 17: 'estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni'

Si allega a tergo della presente relazione (cfr. ALL N. 7.1, 7.2, 7.3) la **documentazione fotografica** in formato pdf le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico dei LOTTI è stato effettuato in date sopralluogo del **11/12/2018** e **01/02/2022**.

Detti rilievi sono stati effettuati con macchina fotografica Nikon Coolpix S3100V1.0.

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

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

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice'

Nell'ambito dello svolgimento della CTU non è stato necessario contattare il G.E.

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

Al momento risulta nominato nell'ambito della procedura custode giudiziario nella persona dell'Avv. Alessandro Marino.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione composta da n. 48 pagine e N. 15 - ALLEGATI credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Esecutore e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.


Salerno, OTTOBRE 2022

CON OSSERVANZA

Il C.T.U.

ing. LUCIA PACE

Via Balzico N. 34
84122 SALERNO
tel/fax: 089251307
cell: 3471471663
PEC: lucia.pace@ordingsa.it







Segue *Elenco Allegati* →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	ACCETTAZIONE GIURAMENTO INCARICO CTU
ALLEGATO 2.	COMUNICAZIONI ACCESSO ALLE PARTI
ALLEGATO 3.	VERBALI DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4.1	LOTTO 1- VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 4.2	LOTTO 2- VISURE CATASTALI, PLANIMETRIA CATASTALE, ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 4.3	LOTTO 3- VISURE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 5.	ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTI 1-2-3
ALLEGATO 6.1	RILIEVI METRICI CTU LOTTO 1 (TAV. A-B-1-2)
ALLEGATO 6.2	RILIEVI METRICI CTU LOTTO 2 (TAV. A-B-3-4)
ALLEGATO 6.3	RILIEVI METRICI CTU LOTTO 3 (TAV. 5)
ALLEGATO 7.1	LOTTO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 7.2	LOTTO 2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 7.3	LOTTO 3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8.	ESTRATTO DI MATRIMONIO
ALLEGATO 9.	ATTO NOTAIO DONATA MARIA BIASE DEL 01/06/2005 REP. 23376 (LOTTI 1-2)
ALLEGATO 10	ATTO NOTAIO BRUNO PARISI DEL 28/08/2004 REP. 30939 (LOTTO 3)
ALLEGATO 11.1	RICHIESTE E DOCUMENTAZIONE UTC DI SAN GREGORIO MAGNO - LOTTO 1
ALLEGATO 11.2	RICHIESTE E DOCUMENTAZIONE UTC DI SAN GREGORIO MAGNO – LOTTI 1 e 2
ALLEGATO 11.3	RICHIESTE E DOCUMENTAZIONE UTC DI SAN GREGORIO MAGNO - LOTTO 3
ALLEGATO 12.	RICHIESTA E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTI 1-2-3
ALLEGATO 13.	RIEPILOGO SINTETICO
ALLEGATO 14.	<ul style="list-style-type: none"> - RELAZIONE CON 'OMISSIS' - RIEPILOGO SINTETICO CON 'OMISSIS' (allegati al deposito telematico)
ALLEGATO 15.	SUPPORTO MAGNETICO (allegato alla relazione peritale PER I SOLI DEBITORI)