



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Sicilia

– RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E CON OMISSISS -
(COME DA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE)

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 268/2021

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 04/02/2025 ORE 11:30



CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSISS



CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSISS



CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSISS



DEBITORE ESECUTATO:

OMISSISS



CUSTODE:

OMISSISS



- NOVEMBRE 2024 -



IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

OMISSISS





SOMMARIO

<i>Premessa e formulazione quesiti</i>	<i>pag.3</i>
<i>Individuazione Lotti</i>	<i>pag.7</i>
<i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesiti 1-2-3</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesito 4</i>	<i>pag.10</i>
<i>Quesito 5</i>	<i>pag.11</i>
<i>Quesito 6</i>	<i>pag.22</i>
<i>Quesito 7</i>	<i>pag.22</i>
<i>Quesito 8</i>	<i>pag.23</i>
<i>Quesito 9</i>	<i>pag.24</i>
<i>Quesito 10</i>	<i>pag.25</i>
<i>Quesito 11</i>	<i>pag.25</i>
<i>Quesito 12</i>	<i>pag.26</i>
<i>Quesito 13</i>	<i>pag.28</i>
<i>Quesito 14</i>	<i>pag.30</i>
<i>Quesito 15</i>	<i>pag.31</i>
<i>Quesito 16</i>	<i>pag.35</i>
<i>Quesito 17</i>	<i>pag.35</i>
<i>Quesito 18</i>	<i>pag.44</i>
<i>Quesito 19</i>	<i>pag.46</i>
<i>Quesito 20</i>	<i>pag.46</i>
<i>Congedo C.T.U.</i>	<i>pag.47</i>
<i>Appendice: elenco allegati</i>	<i>pag.48</i>





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. 268/2021
PROMOSSA DA**

OMISSISS



CONTRO



OMISSISS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.



Il sottoscritto **OMISSISS**, a seguito della **Nomina di Esperto in data 14/03/2022**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **14/03/2022** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento),



RIFERISCE

a seguito di **integrazione richiesta a Verbale Udienza del 09.07.2024** in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **20 quesiti**, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

4. *Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*
5. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;*
6. *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;*
7. *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;*
8. *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;*
9. *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.;*
10. *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; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCOVRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese*

straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem);

12. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
13. 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;
14. 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 ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. 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 insolite, 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;

16. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
17. **Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e 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 5), 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 e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;**
18. **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;**
19. **Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice;**
20. **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.**

Prima di entrare nel merito dei quesiti si fa notare alle Parti l'involontario slittamento dei numeri nell'elencazione dei quesiti, il che potrebbe aver ingenerato incertezza nella numerazione degli stessi, ferma restando la validità dei contenuti.

Segue Individuazione Lotti:→



INDIVIDUAZIONE LOTTI



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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°268/2021 e di stima** con il nome di:

Lotto 1 (E.I. 268/2021):

Abitazione unifamiliare su un livello di piano terra in stato dismesso con pertinenziale corte comune e **Deposito in stato diruto per incendio** siti nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc.

L'unità immobiliare abitativa si compone di un livello e presenta **una sup. utile complessiva pari a circa 76,30 mq**, con altezza utile di **2,80 m**. Il **deposito** presentava una sagoma originaria con consistenza di complessivi **183,00 mq**.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Abitazione: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 689, Sub 5, Piano T, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catast. Tot. 91 mq, Rendita Catastale 477,72 €;**
- ✓ **Locale deposito: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 689, Sub 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 183 mq, Sup. Cat. Tot. 204 mq, Rendita Catastale 274,08 €.**

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 52.000,00 € (pignorato per l'intero)

Lotto 2 (E.I. 268/2021):

Terreno agricolo sito nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc e riportato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 29 particella 293**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **5.912 mq**, della quale solo la porzione triangolare non è asservita a viabilità di transito interpodereale.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:

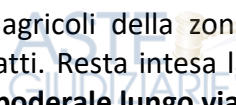
Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 293, Sup. Tot 5.912 mq, Reddito dom. € 76,89, Reddito agrario € 60,03, Particella divisa in 2 porzioni:**
 - Qualità SEMIN. IRRIG., Sup. 1.627 mq, Reddito dom. € 10,50, Reddito agrario € 11,34,
 - Qualità FRUTTETO, Sup. 4.285, Reddito dom. € 66,39, Reddito agrario € 48,69.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 15.000,00 € (pignorato per l'intero)

**NOTE CTU su Configurazione Lotti:**

- Relativamente al **Lotto 1 (abitazione sub 5 e locale deposito sub 2)**, il sottoscritto CTU ha accorpato detti cespiti in un unico Lotto al fine di ottimizzare le condizioni di accessibilità e movimentazione in ingresso/egresso sulle parti comuni, ed anche considerando la necessità di dover provvedere, per l'Acquirente finale, al recupero dei cespiti stessi con evidenti caratteristiche di complementarietà del deposito rispetto all'abitazione e viceversa, in un ambito territoriale a vocazione eminentemente agricola. Resta inteso **l'accesso e l'uso comune degli spazi di accesso ai cespiti eseguiti sulla part 689**, pertinenziale anche di altre unità immobiliari non eseguite.
- Relativamente al **Lotto 2 (terreno agricolo part 293)**, il sottoscritto CTU ha inteso configurarlo come Lotto indipendente e separarlo dai manufatti per attrarre maggiori richieste di acquisto da parte di imprenditori agricoli della zona che fossero interessati esclusivamente ai fondi agricoli e non ai manufatti. Resta intesa la circostanza secondo cui **porzione di part 293 è asservita al transito interpoderale lungo via III Traversa Ferfaone**.



*N.B.: La **suddivisione dei beni in DUE lotti distinti**, possibile nella fattispecie in quanto ciascuno dei due cespiti è dotato di propri dati catastali, è stata adottata dal C.T.U. al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita.*



Seguono risposte ai Quesiti del Mandato c.t.u.:→



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale e degli Atti del Procedimento completi di **Relazione notarile ipocatastale** ex art 567 c 2 cpc per notaio OMISSISS datata 01/02/2022 (cfr. All. 3a),

e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del 04/11/2021, trascritto il 23/11/2021 ai num.ri **R.G. 47999 R.P. 38011**, con relata di notifica del 04/11/2021. Pignoramento eseguito per 204.510,86 € oltre interessi e spese (cfr. All. 2a, nonché Atti del Procedimento),

nonché dal confronto con

✓ la **trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 268/2021: cfr. All. 2b nonché in Atti del Procedimento) trascrizione del 23/11/2021 ai num.ri **R.G. 47999 R.P. 38011**, a favore di OMISSISS (Creditore Procedente nella presente E.I. 268/2021) e contro OMISSISS (Debitore) per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui ai Due Lotti:

1. **Magazzino e Locale di Deposito C/2** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 2 (afferente al **Lotto 1**);
2. **Abitazione di tipo economico A/3** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 5 (afferente al **Lotto 1**);
3. **Terreno NCT** Eboli Fg. 29 Part. 293 (afferente al **Lotto 2**).

e vagliate altresì:

- **L'Istanza di vendita** del 16/12/2021 contenente gli estremi catastali dei cespiti eseguiti e la quota eseguita di 1/1 (cfr. All. 2c);
- **L'Atto di intervento** del 30/09/2022 da parte della OMISSISS (Creditore Intervenuto nella presente E.I. 268/2021) per ulteriori crediti pari a 72.650,47 € (cfr. All. 2d);
- **L'Atto di intervento** del 26/09/2022 da parte dell'avv. OMISSISS per ulteriori crediti pari a 21.886,80 € (cfr. All. 2e);

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai **LOTTI** come sopra individuati, **è in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 20 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Allegati 1b e 1c*). Semplicemente si rilevano i seguenti aspetti:

- Con riferimento al **Lotto 1**, **lo stato diruto del deposito sub 2 e la necessità di riprendere con interventi di manutenzione straordinaria e separare l'ingresso all'appartamento sub 5 delle parti comuni dell'ingresso al fabbricato, non possono costituire motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale;**
- Con riferimento al **Lotto 2**, **le condizioni di asservimento al transito carrabile e all'acquedotto e rete gas su porzione della part 293 non possono costituire motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale;**
- Esiste **Ipoteca Legale** sugli immobili afferenti ai Lotti 1 e 2 in favore di soggetto privato, ovvero della madre dell'esecutato sig.ra OMISSISS, peraltro deceduta, e precedentemente difesa dall'intervenuto Avv. OMISSISS che rappresentava anche la madre stessa nel Giudizio Divisionale culminato nella ***Sentenza 5426/2017***. Detta Sentenza assegnava a OMISSISS la **Piena ed Esclusiva proprietà degli immobili esegutati, e pertanto detti immobili non rientrano in giudizio divisionale parallelo**, per cui si escludono motivi di litis-pendenza, e dunque non si ravvedono motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.

Quesito 4: "Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:"

Si è già argomentato come la documentazione stessa relativa ai **LOTTI 1 e 2** come sopra individuati, **sia in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 5 al 20 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Allegati 1b e 1c*), avendo già rilevato aspetti che non costituiscono motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.

Segue Quesito 5 su DESCRIZIONE LOTTI:->

Quesito 5: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'

Riepilogati i dati catastali dei DUE Lotti configurati come sopra:

Lotto 1 (E.I. 268/2021):

Abitazione unifamiliare su un livello di piano terra in stato dismesso con pertinenziale corte comune e **Deposito in stato diruto per incendio** siti nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc.

L'unità immobiliare abitativa si compone di un livello e presenta **una sup. utile complessiva pari a circa 76,30 mq**, con altezza utile di **2,80 m**. Il **deposito** presentava una sagoma originaria con consistenza di complessivi **183,00 mq**.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Abitazione: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 689, Sub 5, Piano T, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catast. Tot. 91 mq, Rendita Catastale 477,72 €;**
- ✓ **Locale deposito: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 689, Sub 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 183 mq, Sup. Catast. Tot. 204 mq, Rendita Catastale 274,08 €.**

Lotto 2 (E.I. 268/2021):

Terreno agricolo sito nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc e riportato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 29 particella 293**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **5.912 mq**, della quale solo la porzione triangolare non è asservita a viabilità di transito interpodereale.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 293, Sup. Tot 5.912 mq, Reddito dom. € 76,89, Reddito agrario € 60,03, Particella divisa in 2 porzioni:**
 - Qualità SEMIN. IRRIG., Sup. 1.627 mq, Reddito dom. € 10,50, Reddito agrario € 11,34,
 - Qualità FRUTTETO, Sup. 4.285, Reddito dom. € 66,39, Reddito agrario € 48,69.

Si rilevano i seguenti aspetti:

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**

- ✓ **Sui Lotti non insiste altro Pignoramento precedente, rispetto a quello sul quale è incardinata la presente EI 268/2021 (cfr. all. 2a);**
- ✓ Le **visure storiche catastali** di tutti i cespiti eseguiti riportano correttamente l'intestatario **OMISSISS**, ed hanno recepito la **Sentenza per Divisione n° 5426/2017** trascritta il 18/01/2018 ai nn. RG 2307 RP 1861 (cfr. all. ti 5);
- ✓ Gli **identificativi catastali** e le **sagome dei manufatti** compaiono in **mappa Wegis (cfr. all. 5b);**
- ✓ Della **part 689** esiste **elaborato planimetrico** che permette di individuare le parti di uso comune e gli altri subalterni dei manufatti non eseguiti (cfr. all. 5i);
- ✓ Pur essendo il **deposito** quasi totalmente diruto la **Planimetria catastale del sub 2 (cfr. all. 5f)** ne permette di individuarne la **sagoma preesistente;**
- ✓ Con riferimento all'**abitazione**, si precisa che la **planimetria catastale dell'abitazione sub 5 (cfr. all. 5d)**, contiene anche la scala sub 4 di accesso all'appartamento superiore sub 6 non eseguita, e pertanto l'Acquirente potrà valutare l'opportunità di realizzare opportuno setto divisorio negli spazi disimpegno ed unico varco con caratteristiche di porta d'ingresso, onde ottimizzare le peculiarità di fruizione indipendente del sub 5 stesso. Altresì, andrà occluso varco di intercomunicazione a tergo rispetto all'unità immobiliare sub 3 retrostante il sub 5 e non eseguita.

Si riportano brevi immagini sintetiche di immediato riconoscimento per ciascuno dei Due Lotti, demandando gli aspetti illustrativi di dettaglio alle **due relazioni grafico-fotografiche** (una redatta per il Lotto 1 e l'altra redatta per il Lotto 2), redatte in separati file e prive di dati sensibili, in modo da poter essere destinate alla pubblicità immobiliare, relazioni ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue sintesi grafica e fotografica LOTTI:→

SINTESI FOTOGRAFICA LOTTO UNO

LOTTO UNO (E.I. 268/2021): Abitazione unifamiliare su un livello di piano terra in stato dismesso con pertinenziale corte comune e Deposito in stato diruto per incendio siti nel Comune di Eboli (SA) alla **Contrada Ferfavone snc.**

Percorso per
l'accesso da cancello
e piazzale comune
part 689 sub 1



Abitazione sub 5
Lotto Uno

Fig. 1: il **Lotto Uno** è costituito da un'**abitazione sub 5 in stato dismesso da recuperare a livello di piano terra** e da un **deposito sub 2 andato distrutto a seguito di un incendio con sagoma da ricostruire**. In particolare, l'abitazione, di cui è visibile il prospetto d'ingresso, è raggiungibile dagli spazi comuni del Lotto 1 attraverso il percorso pedonale indicato in tratteggio, non potendo avvantaggiarsi del cancello insistente su altra part 688, visibile in foto sulla sinistra.



Fig. 2: il **Deposito in stato diruto per incendio**, dall'originaria sagoma prossima alla rettangolare e rispondente agli identificativi part 689 sub 2 cat C/2, consisteva di un unico ambiente principale, con piccolo vano di servizio, a struttura mista ante 1967, con pilastri in mattoni e travi di bordo in cls a cinque maglie strutturali, nonché copertura a doppia falda inclinata dalle altezze originarie di 6,50 m al colmo e 4,50 m alle gronde. La consistenza originaria, andata distrutta, era pari a circa 183,00 mq.

CONFINI LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO** è costituito da **Abitazione Sub 5 e Deposito Sub 2 con aree pertinenziali**, ubicati nel comune di Eboli (SA) in un contesto condominiale sito in Contrada Ferfaone snc.

L'**abitazione unifamiliare N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 29, Part. 689, Sub 5, Piano T, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catast. Tot. 91 mq, Rendita Catastale 477,72 €, è delimitata e confina nel suo complesso:**

- a **nord, sul principale d'ingresso**, tramite porzione triangolare di marciapiede pedonale, ed in assenza di recinzione con aree pertinenziali di competenza della part 688 non eseguita;
- a **est** tramite setto murario dotato di doppio affaccio finestrato con viale erboso pedonale comune che afferisce alle aree di competenza della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **sud** tramite setto murario cieco con unico varco da occludere, con altra unità immobiliare sub 3 non eseguita, sempre part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **ovest** tramite setto murario dotato di doppio affaccio finestrato con ristretta fascia pedonale part 689 di uso comune e di allocazione allacciamenti utenze.

Il **deposito N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 29, Part. 689, Sub 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 183 mq, Sup. Catast. Tot. 204 mq, Rendita Catastale 274,08 €, pur essendo allo stato distrutto da un incendio, è tuttavia individuabile attraverso gli elaborati catastali e le tracce dei setti murari superstiti e della pavimentazione, e risulta delimitato e confinante nel suo complesso:**

- a **nord**, tramite setto murario superstite, con ristretta fascia pertinenziale comune di competenza della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **est**, tramite il perimetro di pavimentazione distinguibile, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **sud**, tramite il perimetro di pavimentazione distinguibile, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);

- a ovest, tramite setto murario superstite, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3).

I confini di ciascuno dei manufatti sub 5 e sub 2 del Lotto Uno risultano agevolmente ricostruibili in quanto distinguibili ed individuabili, sulla base dei raffronti catastali e planimetrici con lo stato effettivo dei luoghi.



Seguono Planimetrie Catastali e Digitalizzate Lotto UNO:->



PLANIMETRIE CATASTALI E DIGITALIZZATE LOTTO UNO

La distribuzione interna dell'appartamento sub 5 è conforme rispetto a quanto riportato in planimetria catastale.

Tutti i locali dell'appartamento sub 5 risultano essere in pessimo stato di conversazione e manutenzione.

Inoltre, l'intervento di recupero a porsi in essere da parte dell'Acquirente, dovrebbe anche mirare a realizzare setto di tramezzatura per rendere indipendente l'unità immobiliare eseguita dal portone e dal vano scala comuni anche all'appartamento superiore non eseguito sub 6.

Occorrerà prevedere anche l'**occlusione di un varco nel disimpegno** attiguo al wc per separare il sub 5 eseguito dall'unità immobiliare adiacente non eseguita sub 3.



Fig. 3: planimetria catastale dell'abitazione foglio 29 part. 689 sub. 5, con indicazione di quote, superfici e delle effettive destinazioni d'uso degli ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 5: planimetria catastale del deposito foglio 29 part. 689 sub. 2, con indicazione di quote, superfici e delle effettive destinazioni d'uso degli ambienti. Lo stato effettivo dei luoghi non trova rappresentazione digitalizzata essendo stato il deposito distrutto da un incendio.

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

SINTESI FOTOGRAFICA LOTTO DUE

LOTTO DUE (E.I. 268/2021): Terreno agricolo sito nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc e riportato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 29 particella 293**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **5.912 mq**, della quale solo la porzione triangolare non è asservita a viabilità di transito interpodereale sulla stessa via Ferfavone.



Fig.re 6-7: *viste prospettiche dell'uliveto/seminativo Lotto Due, con sottofondo curato con aratura, predisposto per la coltivazione e perimetrato da piante di ulivo a medio fusto.*



**CONFINI LOTTO DUE**

Il **LOTTO DUE** uliveto/seminativo allocato in **Contrada Ferfaone** del **comune di Eboli**, precisamente in **III Traversa Ferfaone snc**, presenta una superficie complessiva di 5.912 mq occupati in parte da sede stradale ed in parte coltivabili.

Detto Lotto identificato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 29 particella 293**, nel suo complesso è delimitato e confina:

- a **ovest**, sul lato opposto della via III Traversa Ferfaone, con gli appezzamenti ed i manufatti di cui alle part. I.le 3, 687, 688 e 689, quest'ultima limitatamente ai sub 2 e 5 eseguita come Lotto Uno nella presente EI 268-2021;
- a **est**, sempre in assenza di recinzione, per il tramite di viabilità canali irrigui e filari alberati, con gli appezzamenti ed i manufatti di cui alle part. I.le 718, 719, 710 e 5 non eseguite;
- a **sud**, in assenza di recinzione, con la servitù di passaggio sotto il piano campagna identificata come part. 431 non eseguita.

I confini del Lotto Due, quandanche in assenza di recinzione, risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a canali irrigui, filari alberati, fasce asservite e viabilità chiaramente indicati in mappe catastali e rinvenibili sui luoghi.



ORTOFOTO E MAPPA LOTTO DUE



Fig. 8: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del terreno agricolo che identifica il Lotto Due esecutato sito nel comune di Eboli (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 9: stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con individuazione della particella 293 del foglio 29, afferente al cespite di ricaduta del Lotto Due. Si noti come una porzione della part 293 sia asservita a transito carrabile interpoderale di via III Traversa Ferfavone (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

Segue Quesito 6 sui TITOLI di PROPRIETA': →

Quesito 6: 'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** per notaio OMISSISS datata **01/02/2022**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che la **proprietà piena ed esclusiva dei Lotti 1 e 2 in capo all'esecutato OMISSISS** trae origine dai seguenti titoli di provenienza:

- **All.3b) Titolo di provenienza principale: Sentenza n. 5426/2017 a conclusione del Giudizio Divisionale 2330/2010 pronunciata il 01/12/2017 e trascritta il 18/01/2018 ai nn RG 2308 RP 1861 (da tale sentenza scaturì la piena proprietà degli immobili in capo all'esecutato sig. OMISSISS);**
- **All.3c) Altro titolo di provenienza: Nota di trascrizione Successione** in morte di **OMISSISS** nato il **OMISSISS a EBOLI (SA)** e deceduto il **OMISSISS** con chiamati alla successione la moglie ed i sei figli tra cui anche **OMISSISS** (debitore esecutato). Nell'attivo della successione compaiono tra gli altri immobili anche i **cespiti esecutati di cui ai Lotti 1 e 2. Successione trascritta il 12/07/2004 ai nn RG 29474 RP 22236.**

Trattasi di beni personali per derivazione da Successione paterna e conseguente Giudizio Divisionale culminato in Sentenza già trascritta. Pertanto, il regime di proprietà risulta pieno ed esclusivo, svincolato sia dal regime patrimoniale, sia da ulteriori Giudizi Divisionali ancora aperti su altri immobili e connessi a beni indivisi e Successione materna.

Segue Quesito 7 su ipotesi di separazione in natura:→

Quesito 7: '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'

Si ribadisce come i **beni di cui ai Due Lotti configurati nella presente EI 268/2021 appartengano in proprietà piena ed esclusiva all'esecutato OMISSISS** nato a Eboli (SA) il 04.02.1954 - C.F. OMISSISS.

Trattasi di beni personali per derivazione da Successione paterna e conseguente Giudizio Divisionale culminato in Sentenza già trascritta. Pertanto, il regime di proprietà risulta pieno ed esclusivo, svincolato sia dal regime patrimoniale, sia da ulteriori Giudizi Divisionali ancora aperti su altri immobili e connessi a beni indivisi e Successione materna. Pertanto, il pignoramento aggredisce l'interezza dei cespiti e non si pongono aspetti divisionali di sorta.

Segue Quesito 8 su Stato di possesso materiale:→

Quesito 8: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'

Premesso che pur essendo i Lotti 1 e 2 privi di contratti di locazione e da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 268/2021, con riferimento agli aspetti di possesso materiale si precisa quanto segue:

- L' **Abitazione sub 5** afferente al **Lotto 1** risulta accessibile da porta comune semplicemente sprangata e priva di serratura, e detta abitazione risulta dismessa, non fruibile e non produttiva di reddito, in quanto meritevole di interventi di manutenzione straordinaria;
- Il **Deposito sub 2** afferente al **Lotto 1** risulta in stato diruto, pressoché totalmente dismesso, privo di un perimetro chiuso, non fruibile e non produttivo di reddito;
- Il **Terreno agricolo part 293** afferente al **Lotto 2** risulta non recintato, con interventi di aratura e tuttavia privo di locazioni, ma fruibile e produttivo di reddito.

Con riferimento agli **aspetti di asservimento di fatto e formali** si precisa quanto segue:

- L' **Abitazione sub 5 e Deposito sub 2** afferenti al **Lotto 1** risultano accessibili da unico cancello carrabile comune che immette nella **corte sub 1 della part 689** bene comune non censibile in uso ad anche altre unità immobiliari non eseguite;
- Sul **Terreno agricolo part 293 Lotto 2**, con riferimento alla porzione di passaggio interpodereale, esistono anche Servitù trascritte di Acquedotto e Rete Gas i cui estremi sono di seguito specificati:
 - ✓ **All.6b) Nota di trascrizione COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO** trascritta il **05/12/2006** ai num.ri **R.G. 66161 R.P. 39956**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS (tra cui anche OMISSISS)**. Servitù insistente anche sul **Terreno Lotto Due part 293** e sulle aree pertinenziali comuni del **Lotto 1 part 689**;
 - ✓ **All.6c) Nota di trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** trascritta il **21/10/2013** ai num.ri **R.G. 38490 R.P. 31524**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS (tra cui anche OMISSISS)**. Servitù insistente tra gli altri immobili anche sul **Terreno Lotto Due part 293**.

In ogni modo sullo stato di possesso materiale e di asservimento potrà più compiutamente relazionare, anche in itinere, la preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta dall'Ill.ma GE e a cui compete il possesso materiale delle chiavi di accesso dal cancello della traversa III Ferfavone, pur avendo preso atto che la corte comune di cui alla part 689 non è interamente recintata.

Quesito 9: '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.'

Premesso che con riferimento ai manufatti costitutivi del Lotto Uno lo stato diruto del Deposito sub 2 e lo stato dismesso dell'abitazione sub 5 non garantiscono le condizioni di fruibilità ed agibilità tali da poter procedere alla stima di un canone locativo meritato, non risultando i manufatti produttivi di reddito, nel prosieguo si procederà esclusivamente alla stima del più probabile canone di locazione del Lotto 2.

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO DUE TERRENO part 293

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di zona, dato il carattere dei cespiti (Terreno Agricolo), considerata la sua ubicazione in località extraurbana pianeggiante del Comune di Eboli, e consultando sia i Valori fondiari medi della Regione Agraria di appartenenza (zona agraria n° 4), assumendo un saggio di capitalizzazione del 5% tipico dei terreni agricoli, il Reddito Medio Annuo è stato individuato con la formula inversa di capitalizzazione dei redditi:→

$$R_{\text{annuo}} = V \times r$$

Avremo quindi:

TERRENO part 293 (Lotto 2 E.I. 268/2021): Seminativo con fascia ad uliveto

Moltiplicando il Valore Fondiario Medio per il saggio di capitalizzazione annuo ed arrotondando si ottiene in cifra tonda il seguente CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE:

- Canone locativo Annuale Terreno part 293 = 2,50 €/mq × 5 % × 5.912 mq
739,00 €/anno ≈ **750,00 €/anno**

A tale Canone locativo Annuo corrisponde un Canone locativo mensile

pari a circa ≈ **62,50 €/mese**

Tale canone di locazione annuo e mensile del Lotto 2 è stato peraltro fornito, come valore di riferimento per l'indennità di occupazione afferente alla sola particella 293 del foglio 29 del comune di Eboli, alla preg.ma Custodia Giudiziale.

Resta inteso che gli importi annui e mensili sopra indicati fanno riferimento alla sola part 293 Lotto 2, e non già alla part 689 ed ai manufatti del Lotto 1 che su di essa insistono.

In ogni modo, sullo stato di locazione anche transitoria e inopponibile alla procedura, potrà più compiutamente relazione, anche in itinere, la preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta dell'Ill.ma GE.

Segue Quesito 10 su Regime patrimoniale debitore:→

Quesito 10: '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 per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (n° 111, P. 2, S. A, anno 1990) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di **Eboli** in data **05/12/2022**, risulta che il debitore sig. **OMISSISS** ha contratto matrimonio in EBOLI in data 30.08.1990 con la sig.ra **OMISSISS** nata il **OMISSISS** a **Castelcivita (SA)**. Con atto del **31/01/2013** Rep. 23570 e Racc. 7601 rogato del Notaio **Dott. OMISSISS, Notaio in Eboli**, del distretto notarile di Salerno gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr all. 4b).

In ogni caso, anche a prescindere dal regime patrimoniale, i cespiti di cui ai due Lotti sono comunque da considerarsi beni personali dell'esecutato in quanto scaturiti da Sentenza di Giudizio Divisionale sulla Successione paterna (cfr. a tal proposito anche il Quesito 6).

Quesito 11: '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 nonché le eventuali obbligazioni propter rem'

Come accertato nelle date Accessi congiunti C.T.U. e Custode del 08/06/2022 e 08/02/2023 sui beni esecutati di cui ai Lotti sopra individuati, **non insiste regime condominiale**. Semplicemente si osserva che l'**Abitazione sub 5 e Deposito sub 2** afferenti al **Lotto 1** risultano accessibili da unico cancello carrabile comune, che immette nella **corte sub 1 della part 689**, bene comune non censibile, in uso ad anche altre unità immobiliari non esegutate, senza condominio formalmente costituito.

Segue Quesito 12 su Formalità pregiudizievoli e Vincoli:→

Quesito 12: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **17/02/2023** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le **formalità pregiudizievoli e vincoli** riportati di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del **pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 268/2021:**

✓ **All.6b) Nota di trascrizione COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO** trascritta il **05/12/2006** ai num.ri **R.G. 66161 R.P. 39956**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS** (tra cui anche **OMISSISS**). Servitù insistente anche sul Terreno Lotto Due part 293 e sulle aree pertinenziali comuni del Lotto 1 part 689 (vincolo permanente non cancellabile);

✓ **All.6c) Nota di trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** trascritta il **21/10/2013** ai num.ri **R.G. 38490 R.P. 31524**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS** (tra cui anche **OMISSISS**). Servitù insistente tra gli altri immobili anche sul Terreno Lotto Due part 293 (vincolo permanente non cancellabile);

✓ **All.6d) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale del 18/01/2018 R.G. 2309 R.P. 217 derivante da Sentenza di Divisione**, iscritta per € 1.330,56 a favore di **OMISSISS** (Madre dell'esecutato) contro il Sig. **OMISSISS** (debitore esecutato) per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui ai Due Lotti:

1. **Magazzino e Locale di Deposito C/2** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 2 (afferente al **Lotto 1**);
2. **Abitazione di tipo economico A/3** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 5 (afferente al **Lotto 1**);
3. **Terreno NCT Eboli Fg. 29 Part. 293** (afferente al **Lotto 2**).

Tale Ipoteca Legale sugli immobili afferenti ai Lotti 1 e 2 risulta in favore di soggetto privato, ovvero della madre dell'esecutato sig.ra **OMISSISS**, peraltro deceduta, e precedentemente difesa dall'intervenuto **Avv. OMISSISS** che rappresentava anche la madre stessa nel Giudizio Divisionale culminato nella **Sentenza 5426/2017**.

✓ **All.2b) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** (atto giudiziario del **04/11/2021** sul quale è incardinata la presente **E.I. 268/2021** trascritto il **23/11/2021** ai num.ri **R.G. 47999 R.P. 38011**, a favore di **OMISSISS** (Creditore Procedente nella presente **E.I. 268/2021**) e contro **OMISSISS** (Debitore) per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui ai Due Lotti:

1. **Magazzino e Locale di Deposito C/2** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 2 (afferente al **Lotto 1**);
2. **Abitazione di tipo economico A/3** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 5 (afferente al **Lotto 1**);
3. **Terreno NCT Eboli Fg. 29 Part. 293** (afferente al **Lotto 2**).

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

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 268/2021*, sono pari a **(1 pignoramento e 1 ipoteca legale in favore di privato)**:→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

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

Costi delle relative cancellazioni:

$$\underline{294,00 \text{ €} + 294,00 \text{ €} = 588,00 \text{ €}}$$

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

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 13: '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'

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **22/03/2022**, **08/06/2022** e **27/02/2023**, presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno*, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure per soggetto (eseguite sul soggetto debitore), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Visura storica per Soggetto Debitore** (OMISSISS): Terreni e Fabbricati nel comune di Eboli (SA);
- ✓ **All.5b) Mappa catastale Wegis Eboli Fg 29** (scala 1:4000 Formato A4), con indicazione particelle esecutati **Part. 689 (afferente al LOTTO 1) e Part.293 (afferente al LOTTO 2)**;
- ✓ **All.5c) Visura storica per immobile N.C.E.U. Eboli Fg 29 Part.IIa 689 Sub 5** (Abitazione afferente al **Lotto Uno** pignorata per quota 1/1);
- ✓ **All.5d) Planimetria catastale abitazione** (scala 1:200) **N.C.E.U. Eboli Fg 29 PIIa 689 Sub 5** (Abitazione afferente al **Lotto Uno**);
- ✓ **All.5e) Visura storica per immobile N.C.E.U. Eboli Fg 29 Part.IIa 689 Sub 2** (Deposito afferente al **Lotto Uno** pignorato per quota 1/1);
- ✓ **All.5f) Planimetria catastale deposito** (scala 1:200) **N.C.E.U. Eboli Fg 29 PIIa 689 Sub 2** (Deposito afferente al **Lotto Uno**);
- ✓ **All.5g) Visura storica per immobile N.C.T. Eboli Fg 29 Part.IIa 293** (Terreno afferente al **Lotto Due** pignorato per quota 1/1);
- ✓ **All.5h) Elenco subalterni NCEU Eboli Fg 29 Part.IIa 689** tipo mappale n. 1678 del 22/04/2004;
- ✓ **All.5i) Elaborato planimetrico NCEU Eboli Fg 29 Part.IIa 689** (scala 1:500 Formato A4) con indicazione immobili esecutati **afferenti al LOTTO 1** (Abitazione sub 5 e Deposito sub 2).

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **17/02/2023** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie di formalità e vincoli su immobili**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:->**



ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- ✓ **All.6a) Elenco formalità** per immobile chiamato sul **Terreno Lotto Due NCT Eboli (SA) Fg 29 Part 293** (Terreno ubicato ad Eboli in Contrada Ferfavone snc).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI:

- ✓ **All.6b) Nota di trascrizione COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO** trascritta il **05/12/2006** ai num.ri **R.G. 66161 R.P. 39956**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS** (tra cui anche **OMISSISS**). Servitù insistente anche sul **Terreno Lotto Due part 293** e sulle aree pertinenziali comuni del **Lotto 1 part 689**;

- ✓ **All.6c) Nota di trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** trascritta il **21/10/2013** ai num.ri **R.G. 38490 R.P. 31524**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS** (tra cui anche **OMISSISS**). Servitù insistente tra gli altri immobili anche sul **Terreno Lotto Due part 293**;

- ✓ **All.6d) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale del 18/01/2018 R.G. 2309 R.P. 217 derivante da Sentenza di Divisione**, iscritta per € 1.330,56 a favore di **OMISSISS** (Madre dell'esecutato) contro il Sig. **OMISSISS** (debitore esecutato) per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui ai Due Lotti:

1. **Magazzino e Locale di Deposito C/2 NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 2 (afferente al Lotto 1);**
2. **Abitazione di tipo economico A/3 NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 5 (afferente al Lotto 1);**
3. **Terreno NCT Eboli Fg. 29 Part. 293 (afferente al Lotto 2).**

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la procedura esecutiva** essendo stati ampiamente e ripetutamente già chiariti i caratteri dismesso e diruto non ostativi alla vendita dei manufatti abitazione e deposito sub 5 e sub 2, e l'avvenuto decesso di **OMISSISS** (Creditrice iscritta, madre dell'esecutato e titolare dell'Ipoteca Legale).



Quesito 14: *‘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 i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’*

*Con riferimento agli aspetti edilizi del **Lotto 1***

In merito agli **aspetti Edilizi** inerenti i cespiti eseguiti costitutivi del **Lotto 1, Abitazione sub 5 e Deposito sub 2** entrambi ubicati in via III Traversa Ferfaone snc del comune di Eboli, si osserva che detti fabbricati strutturati in muratura portante e di epoca vetusta risalgono a periodi di edificazione sicuramente **anteriori al 01/09/1967** e pertanto non suscettibili di alcun titolo edilizio ab-origine.

Dunque, **il controllo di regolarità va effettuato per confronto con la planimetria catastale** presentata al NCEU di Salerno in data **13/05/2004** dal geom. OMISSISS (cfr all.ti 5d e 5f).

Da tale **confronto dall’effettivo stato dei luoghi con i grafici catastali**, emerge peraltro una **sostanziale conformità dei grafici stessi con lo stato dei luoghi**: pertanto il LOTTO UNO **è da ritenersi sostanzialmente regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio**, e non si ravvedono motivi di detrazione legati agli aspetti edilizi, quanto piuttosto occorrerà **contemperare la vetustà delle finiture interne**, come meglio precisato al successivo quesito 15 di stima.

Peraltro, entrambi gli immobili afferenti al Lotto 1 risultano meritevoli di interventi di manutenzione straordinaria (*abitazione sub 5*) e/o ricostruzione (*deposito diruto sub 2*), per cui resterà facoltà dell’Acquirente finale interfacciarsi con gli uffici tecnici preposti per competenza onde poter istruire le pratiche edilizie più idonee per il recupero dei manufatti.

*Con riferimento agli aspetti urbanistici del **Lotto 2***

In merito alla **Destinazione Urbanistica** del terreno eseguito che compone **il Lotto 2** si osserva che sia dall’accesso presso l’U.T.C. sia dalla consultazione del Titolo di Proprietà principale risulta che lo stesso risulta un terreno privo di manufatti. Lo stesso risulta soggetto a vincolo Paesaggistico (Dlgs 42/2004), ricade nell’ambito della Fasce di rispetto dei canali e dei fossi (art. 45), risulta collocato all’interno del territorio comunale di Eboli e **ricade nella seguente zona:**

N.C.T. Eboli Fg 29 Part.IIa 293

ZONA OMOGENEA E: a prevalente conformazione naturale del territorio

SOTTOZONA Ed: di pianura

così come riportato nel seguente Certificato:

- ✓ **All. 7a) Certificato di Destinazione Urbanistica n 172/2023** prot. 39087 del 14/09/2023 inerente la Part.IIa 296 del Foglio 29 afferente al Lotto Due e ricadente **ZONA OMOGENEA Ed: di pianura.**

Quesito 15: ‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.’

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei Lotti (Terreni ed Abitazione e Deposito in vetusto stato ubicate in località extraurbane del Comune di Eboli), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale dei cespiti, preso atto del **vetusto stato di conservazione e manutenzione dei manufatti**, come si illustra anche più dettagliatamente nelle 2 *Relazioni Grafico/fotografiche* ugualmente oggetto di deposito telematico, e considerato d’altra parte la zona di ricaduta a chiara vocazione agricole e tuttavia prossima a località extraurbane del Comune di Eboli con tutte le infrastrutture e i servizi disponibili, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e Valori Listino Quotazioni Metro Quadro FIAIP*, con riferimento al **valore unitario medio Abitazioni civili e Depositi, assoggettato a coefficienti di vetustà.**

Detti coefficienti contemperano, peraltro, anche gli oneri legati a pulizia generale nonché redazione di pratiche SCIA e DOCFA per l’istruzione presso gli uffici competenti degli interventi di recupero, il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita (Valori a base d’Asta Lotti 1 e 2)**.

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

Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato :->

Procedimento Monoparametrico su base indiretta OMI/BORSINO/LISTINO e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1 e 2 è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cf. All.ti 9 Vol. Allegati*):

- ❖ **Valori Fondiari Medi Regione Campania** relativi a Zona Agraria n° 4 (Piana del Sele e del Picentino) comprendente anche il **Comune di Eboli**;
- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie;
- ❖ i **Valori del Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP** patrocinato da vari Enti e validato da una commissione da oltre 40 agenti di zona.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

Orbene, I dati medi forniti dalle quattro Fonti Indirette relativamente a **Terreni, Abitazioni e Depositi in medio stato** in **ambito prossimo a località extraurbane del Comune di Eboli e nella Regione agraria di ricaduta del Comune stesso**, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI per la STIMA**:→

stato diruto del Deposito sub 2 e lo stato dismesso dell'abitazione sub 5 no

Lotto 1 (E.I. 268/2021): Abitazione e Deposito diruto

$$V_{\text{unitario Abitazione}} = \frac{840+921+900}{3} \approx 887,00 \text{ €/mq} \approx \mathbf{887,00 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unitario Depositi}} = \frac{385+283+500}{3} \approx 389,33 \text{ €/mq} \approx \mathbf{390,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** dell' **Abitazione sub 5 (76,30 mq)** e del **Deposito diruto sub 2 (183,00 mq)**, e moltiplicando dunque i valori unitari medi in cifra tonda per le **consistenze metriche superficiali utili**, nonché applicando i coefficienti di vetustà tramite opportune **aliquote di omogeneizzazione (rispettivamente del 50% per l'abitazione ed il 25% per il deposito** stante il diverso carattere di vetustà dei due manufatti), ed altresì praticando le detrazioni già accennate al precedente quesito (oneri di smaltimento rifiuti ed oneri connessi a pratiche edilizie), si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 6 nel suo complesso**:→

- **V. Abitazione (sub 5) = 76,30 mq X 887,00 €/mq x 0,50 = 33.389,05 ≈ 34.000 €;**
- **V. Deposito diruto (sub 2) = 183,00 mq X 390,00 €/mq X 0,25 = 17.842,50 ≈ 18.000 €.**

Aggiunte e Detrazioni per Plusvalenze e Minusvalenze:

- Oneri a detrarsi legati allo smaltimento dei rifiuti e Pratiche Edilizie/Catastali **-2.500,00 € (≈ -5%)**
- Plusvalenze legate a presenza di aree pertinenziali comuni a **+2.500,00 € (≈ +5%)**
= **52.000 € - 2.500,00 € + 2.500,00 € = 52.000 €**

Val. base d'Asta LOTTO 1 ≈ 52.000 € IN CIFRA TONDA.



Lotto 2 (E.I. 268/2021): Seminativo con filari di Uliveto
(assimilabile a seminativo arborato asciutto)

$$V_{\text{unitario Lotto 2}} = \frac{2,66+2,25}{2} \approx 2,455 \text{ €/mq } \mathbf{2,50 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unitario Lotto 2}} = 2,50 \text{ €/mq} \times 5.912 \text{ mq} \approx 14,455 \text{ €/mq } \mathbf{2,50 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del terreno (**5.912,00 mq**), e moltiplicando dunque il valore unitario in cifra tonda per la **consistenze metriche superficiali**, nonché ritenendo gli effetti plusvalenti della parte arata e coltivabile, compensativi degli effetti minusvalenti della parte asservita a transito carrabile interpodereale, si ottiene il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO 2 nel suo complesso**: →

- **V. Terreno Seminativo con Uliveto = 2,50 €/mq x 5.912 mq = 14.780,00 ≈ 15.000,00 €;**

Val. base d'Asta LOTTO 2 ≈ 15.000 € IN CIFRA TONDA.



Segue Quesito 16 sui Beni mobili: →



Quesito 16: 'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato'

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. nelle date accesso del 08/06/2022 e del 08/02/2023:

- All'interno dei cespiti sub 5 e sub 2 di cui al Lotto 1, risultano presenti taluni quantitativi di materiali di risulta che sono stati contemperati, per il tramite di opportune detrazioni, negli effetti minusvalenti per la formazione del prezzo base di vendita del Lotto 1, stimando le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei materiali di risulta all'incirca in complessivi 2.500 €;
- All'interno del terreno Lotto 2 non risultano beni mobili, manufatti e materiali di risulta.

Quesito 17: 'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro sintetico riepilogativo finale dei Due Lotti, unitamente ai Valori a base d'asta:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

Lotto 1 (E.I. 268/2021):

Abitazione unifamiliare su un livello di piano terra in stato dismesso con pertinenziale corte comune e Deposito in stato diruto per incendio siti nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc.

L'unità immobiliare abitativa si compone di un livello e presenta **una sup. utile complessiva pari a circa 76,30 mq**, con altezza utile di **2,80 m**. Il deposito presentava una sagoma originaria con consistenza di complessivi **183,00 mq**.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Abitazione: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 689, Sub 5, Piano T, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catast. Tot. 91 mq, Rendita Catastale 477,72 €;**
- ✓ **Locale deposito: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 689, Sub 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 183 mq, Sup. Cat. Tot. 204 mq, Rendita Catastale 274,08 €.**

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 52.000,00 € (pignorato per l'intero)

Lotto 2 (E.I. 268/2021):

Terreno agricolo sito nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc e riportato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 29 particella 293**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **5.912 mq**, della quale solo la porzione triangolare non è asservita a viabilità di transito interpodereale.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fg. 29, Part. 293, Sup. Tot 5.912 mq, Reddito dom. € 76,89, Reddito agrario € 60,03, Particella divisa in 2 porzioni:**
 - Qualità SEMIN. IRRIG., Sup. 1.627 mq, Reddito dom. € 10,50, Reddito agrario € 11,34,
 - Qualità FRUTTETO, Sup. 4.285, Reddito dom. € 66,39, Reddito agrario € 48,69.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 15.000,00 € (pignorato per l'intero)

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**
- ✓ **Sui Lotti non insiste altro Pignoramento precedente, rispetto a quello sul quale è incardinata la presente EI 268/2021 (cfr. all. 2a);**
- ✓ **Le visure storiche catastali di tutti i cespiti eseguiti riportano correttamente l'intestatario OMISSISS, ed hanno recepito la Sentenza per Divisione n° 5426/2017 trascritta il 18/01/2018 ai nn. RG 2307 RP 1861 (cfr. all.ti 5);**
- ✓ **Gli identificativi catastali e le sagome dei manufatti compaiono in mappa Wegis (cfr. all. 5b);**
- ✓ **Della part 689 esiste elaborato planimetrico che permette di individuare le parti di uso comune e gli altri subalterni dei manufatti non eseguiti (cfr. all. 5i);**
- ✓ **Pur essendo il deposito quasi totalmente diruto la Planimetria catastale del sub 2 (cfr. all. 5f) ne permette di individuarne la sagoma preesistente;**
- ✓ **Con riferimento all'abitazione, si precisa che la planimetria catastale dell'abitazione sub 5 (cfr. all. 5d), contiene anche la scala sub 4 di accesso all'appartamento superiore sub 6 non**

esecutato, e pertanto l'Acquirente potrà valutare l'opportunità di realizzare opportuno setto divisorio negli spazi disimpegno ed unico varco con caratteristiche di porta d'ingresso, onde ottimizzare le peculiarità di fruizione indipendente del sub 5 stesso. Altresì, andrà occluso varco di intercomunicazione a tergo rispetto all'unità immobiliare sub 3 retrostante il sub 5 e non eseguita.

CONFINI LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO** è costituito da **Abitazione Sub 5 e Deposito Sub 2 con aree pertinenziali**, ubicati nel comune di Eboli (SA) in un contesto condominiale sito in Contrada Ferfaone snc.

L'**abitazione unifamiliare N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 29, Part. 689, Sub 5, Piano T, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catast. Tot. 91 mq, Rendita Catastale 477,72 €, è delimitata e confina nel suo complesso:**

- a **nord, sul principale d'ingresso**, tramite porzione triangolare di marciapiede pedonale, ed in assenza di recinzione con aree pertinenziali di competenza della part 688 non eseguita;
- a **est** tramite setto murario dotato di doppio affaccio finestrato con viale erboso pedonale comune che afferisce alle aree di competenza della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **sud** tramite setto murario cieco con unico varco da occludere, con altra unità immobiliare sub 3 non eseguita, sempre part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **ovest** tramite setto murario dotato di doppio affaccio finestrato con ristretta fascia pedonale part 689 di uso comune e di allocazione allacciamenti utenze.

Il **deposito N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 29, Part. 689, Sub 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 183 mq, Sup. Catast. Tot. 204 mq, Rendita Catastale 274,08 €, pur essendo allo stato distrutto da un incendio, è tuttavia individuabile attraverso gli elaborati catastali e le tracce dei setti murari superstiti e della pavimentazione**, e risulta delimitato e confinante nel suo complesso:

- a **nord**, tramite setto murario superstite, con ristretta fascia pertinenziale comune di competenza della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **est**, tramite il perimetro di pavimentazione distinguibile, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non eseguite e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);

- a **sud**, tramite il perimetro di pavimentazione distinguibile, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*);
- a **ovest**, tramite setto murario superstite, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (*particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3*).

I confini di ciascuno dei manufatti sub 5 e sub 2 del Lotto Uno risultano agevolmente ricostruibili in quanto distinguibili ed individuabili, sulla base dei raffronti catastali e planimetrici con lo stato effettivo dei luoghi.

CONFINI LOTTO DUE

Il **LOTTO DUE** uliveto/seminativo allocato in **Contrada Ferfaone** del **comune di Eboli**, precisamente in **III Traversa Ferfaone snc**, presenta una superficie complessiva di 5.912 mq occupati in parte da sede stradale ed in parte coltivabili.

Detto Lotto identificato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 29 particella 293**, nel suo complesso è delimitato e confina:

- a **ovest**, sul lato opposto della via III Traversa Ferfaone, con gli appezzamenti ed i manufatti di cui alle part. Ite 3, 687, 688 e 689, quest'ultima limitatamente ai sub 2 e 5 esegutata come Lotto Uno nella presente EI 268-2021;
- a **est**, sempre in assenza di recinzione, per il tramite di viabilità canali irrigui e filari alberati, con gli appezzamenti ed i manufatti di cui alle part. Ite 718, 719, 710 e 5 non esegutate;
- a **sud**, in assenza di recinzione, con la servitù di passaggio sotto il piano campagna identificata come part. 431 non esegutata.

I confini del Lotto Due, quandanche in assenza di recinzione, risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a canali irrigui, filari alberati, fasce asservite e viabilità chiaramente indicati in mappe catastali e rinvenibili sui luoghi.

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** per notaio *OMISSISS datata 01/02/2022*, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che la **proprietà piena ed esclusiva dei Lotti 1 e 2 in capo all'esecutato OMISSISS** trae origine dai seguenti titoli di provenienza:

- **All.3b) Titolo di provenienza principale: Sentenza n. 5426/2017 a conclusione del Giudizio Divisionale 2330/2010 pronunciata il 01/12/2017 e trascritta il 18/01/2018 ai nn RG 2308 RP 1861 (da tale sentenza scaturì la piena proprietà degli immobili in capo all'esecutato sig. OMISSISS);**
- **All.3c) Altro titolo di provenienza: Nota di trascrizione Successione** in morte di **OMISSISS** nato il **OMISSISS** a **EBOLI (SA)** e deceduto il **OMISSISS** con chiamati alla successione la moglie ed i sei figli tra cui anche **OMISSISS** (debitore esecutato). Nell'attivo della successione compaiono tra gli altri immobili anche i **cespiti esecutati di cui ai Lotti 1 e 2**. Successione trascritta il 12/07/2004 ai nn RG 29474 RP 22236.

Trattasi di beni personali per derivazione da Successione paterna e conseguente Giudizio Divisionale culminato in Sentenza già trascritta. Pertanto, il regime di proprietà risulta pieno ed esclusivo, svincolato sia dal regime patrimoniale, sia da ulteriori Giudizi Divisionali ancora aperti su altri immobili e connessi a beni indivisi e Successione materna.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI sui LOTTI

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **22/03/2022**, **08/06/2022** e **27/02/2023**, presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno*, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure per soggetto (eseguite sul soggetto debitore), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Visura storica per Soggetto Debitore** (OMISSISS): Terreni e Fabbricati nel comune di Eboli (SA);
- ✓ **All.5b) Mappa catastale Wegis Eboli Fg 29** (scala 1:4000 Formato A4), con indicazione particelle esecutati **Part. 689 (afferre al LOTTO 1) e Part.293 (afferre al LOTTO 2)**;
- ✓ **All.5c) Visura storica per immobile N.C.E.U. Eboli Fg 29 Part.IIa 689 Sub 5** (Abitazione afferre al **Lotto Uno** pignorata per quota 1/1);
- ✓ **All.5d) Planimetria catastale abitazione** (scala 1:200) N.C.E.U. Eboli Fg 29 PIIa 689 Sub 5 (Abitazione afferre al **Lotto Uno**);
- ✓ **All.5e) Visura storica per immobile N.C.E.U. Eboli Fg 29 Part.IIa 689 Sub 2** (Deposito afferre al **Lotto Uno** pignorato per quota 1/1);
- ✓ **All.5f) Planimetria catastale deposito** (scala 1:200) N.C.E.U. Eboli Fg 29 PIIa 689 Sub 2 (Deposito afferre al **Lotto Uno**);
- ✓ **All.5g) Visura storica per immobile N.C.T. Eboli Fg 29 Part.IIa 293** (Terreno afferre al **Lotto Due** pignorato per quota 1/1);

- ✓ **All.5h) Elenco subalterni NCEU Eboli Fg 29 Part.IIa 689 tipo mappale n. 1678 del 22/04/2004;**
- ✓ **All.5i) Elaborato planimetrico NCEU Eboli Fg 29 Part.IIa 689 (scala 1:500 Formato A4) con indicazione immobili eseguiti **afferenti al LOTTO 1** (Abitazione sub 5 e Deposito sub 2).**

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **17/02/2023** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie di formalità e vincoli su immobili**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:→**

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- ✓ **All.6a) Elenco formalità per immobile chiamato sul **Terreno Lotto Due NCT Eboli (SA) Fg 29 Part 293** (Terreno ubicato ad Eboli in Contrada Ferfavone snc).**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI:

- ✓ **All.6b) Nota di trascrizione COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO trascritta il **05/12/2006** ai num.ri **R.G. 66161 R.P. 39956**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS (tra cui anche OMISSISS)**. Servitù insistente anche sul **Terreno Lotto Due part 293** e sulle aree pertinenziali comuni del **Lotto 1 part 689**;**
- ✓ **All.6c) Nota di trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta il **21/10/2013** ai num.ri **R.G. 38490 R.P. 31524**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS (tra cui anche OMISSISS)**. Servitù insistente tra gli altri immobili anche sul **Terreno Lotto Due part 293**;**
- ✓ **All.6d) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale del 18/01/2018 R.G. 2309 R.P. 217 derivante da Sentenza di Divisione, iscritta per € 1.330,56 a favore di **OMISSISS (Madre dell'esecutato)** contro il Sig. **OMISSISS (debitore esecutato)** per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui ai Due Lotti:**
 4. **Magazzino e Locale di Deposito C/2** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 2 (afferente al **Lotto 1**);
 5. **Abitazione di tipo economico A/3** NCEU Eboli Fg. 29 Part. 689 Sub. 5 (afferente al **Lotto 1**);
 6. **Terreno NCT Eboli Fg. 29 Part. 293** (afferente al **Lotto 2**).

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la procedura esecutiva** essendo stati ampiamente e ripetutamente già chiariti i caratteri dismesso e diruto non ostativi alla vendita dei manufatti abitazione e deposito sub 5 e sub 2, e l'avvenuto decesso di OMISSISS (*Creditrice iscritta, madre dell'esecutato e titolare dell'Ipoteca Legale*).

STATO di POSSESSO e STIMA CANONE di LOCAZIONE

Premesso che pur essendo i Lotti 1 e 2 privi di contratti di locazione e da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 268/2021, con riferimento agli **aspetti di possesso materiale** si precisa quanto segue:

- L' **Abitazione sub 5** afferente al **Lotto 1** risulta accessibile da porta comune semplicemente sprangata e priva di serratura, e detta abitazione risulta dismessa, non fruibile e non produttiva di reddito, in quanto meritevole di interventi di manutenzione straordinaria;
- Il **Deposito sub 2** afferente al **Lotto 1** risulta in stato diruto, pressoché totalmente dismesso, privo di un perimetro chiuso, non fruibile e non produttivo di reddito;
- Il **Terreno agricolo part 293** afferente al **Lotto 2** risulta non recintato, con interventi di aratura e tuttavia privo di locazioni, ma fruibile e produttivo di reddito.

Con riferimento agli **aspetti di asservimento di fatto e formali** si precisa quanto segue:

- L' **Abitazione sub 5 e Deposito sub 2** afferenti al **Lotto 1** risultano accessibili da unico cancello carrabile comune che immette nella **corte sub 1 della part 689** bene comune non censibile in uso ad anche altre unità immobiliari non esegutate;
- Sul **Terreno agricolo part 293 Lotto 2**, con riferimento alla porzione di passaggio interpodereale, esistono anche Servitù trascritte di Acquedotto e Rete Gas i cui estremi sono di seguito specificati:
 - ✓ **All.6b) Nota di trascrizione COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO** trascritta il **05/12/2006** ai num.ri **R.G. 66161 R.P. 39956**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS** (*tra cui anche OMISSISS*). Servitù insistente anche sul **Terreno Lotto Due part 293** e sulle aree pertinenziali comuni del **Lotto 1 part 689**;
 - ✓ **All.6c) Nota di trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** trascritta il **21/10/2013** ai num.ri **R.G. 38490 R.P. 31524**, a favore di **OMISSISS** e contro i beneficiari della Successione in morte di **OMISSISS** (*tra cui anche OMISSISS*). Servitù insistente tra gli altri immobili anche sul **Terreno Lotto Due part 293**.

In ogni modo sullo stato di possesso materiale e di asservimento potrà più compiutamente relazionare, anche in itinere, la preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta dall'Ill.ma GE e a cui compete il possesso materiale delle chiavi di accesso dal cancello della traversa III Ferfavone, pur avendo preso atto che la corte comune di cui alla part 689 non è interamente recintata.

Premesso che con riferimento ai **manufatti costitutivi del Lotto Uno lo stato diruto del Deposito sub 2 e lo stato dismesso dell'abitazione sub 5** non garantiscono le condizioni di fruibilità ed

agibilità tali da poter procedere alla stima di un canone locativo meritato, non risultando i manufatti produttivi di reddito, nel prosieguo si procederà esclusivamente alla stima del più probabile canone di locazione del Lotto 2.

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO DUE TERRENO part 293

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle *Agenzie immobiliari di zona*, dato il carattere dei cespiti (*Terreno Agricolo*), considerata la sua ubicazione in località extraurbana pianeggiante del Comune di Eboli, e consultando sia i *Valori fondiari medi della Regione Agraria di appartenenza (zona agraria n° 4)*, assumendo un **saggio di capitalizzazione del 5%** tipico dei terreni agricoli, il **Reddito Medio Annuo** è stato individuato con la formula inversa di **capitalizzazione dei redditi**:→

$$R_{\text{annuo}} = V \times r$$

Avremo quindi:

TERRENO part 293 (Lotto 2 E.I. 268/2021): Seminativo con fascia ad uliveto

Moltiplicando il **Valore Fondiario Medio** per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando si ottiene in cifra tonda il seguente **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Annuale Terreno part 293 = 2,50 €/mq × 5 % × 5.912 mq**
739,00 €/anno ≈ 750,00 €/anno

A tale **Canone locativo Annuo** corrisponde un **Canone locativo mensile**

pari a circa ≈ **62,50 €/mese**

Tale canone di locazione annuo e mensile del Lotto 2 è stato peraltro fornito, come valore di riferimento per l'indennità di occupazione afferente alla sola particella 293 del foglio 29 del comune di Eboli, alla *preg.ma Custodia Giudiziale*.

Resta inteso che gli importi annui e mensili sopra indicati fanno riferimento alla sola part 293 Lotto 2, e non già alla part 689 ed ai manufatti del Lotto 1 che su di essa insistono.

In ogni modo, sullo stato di locazione anche transitoria e inopponibile alla procedura, potrà più compiutamente relazione, anche in itinere, la preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta dell'III.ma GE.



ASPETTI EDILIZI ED URBANISTICI

Con riferimento agli aspetti edilizi del **Lotto 1**

In merito agli **aspetti Edilizi** inerenti i cespiti eseguiti costitutivi del **Lotto 1, Abitazione sub 5 e Deposito sub 2 entrambi ubicati in via III Traversa Ferfaone snc del comune di Eboli**, si osserva che detti fabbricati strutturati in muratura portante e di epoca vetusta risalgono a periodi di edificazione sicuramente **anteriores al 01/09/1967** e pertanto non suscettibili di alcun titolo edilizio ab-origine.

Dunque, **il controllo di regolarità va effettuato per confronto con la planimetria catastale** presentata al NCEU di Salerno in data **13/05/2004** dal geom. OMISSISS (cfr all.ti 5d e 5f).

Da tale **confronto dall'effettivo stato dei luoghi con i grafici catastali**, emerge peraltro una **sostanziale conformità dei grafici stessi con lo stato dei luoghi**: pertanto il LOTTO UNO **è da ritenersi sostanzialmente regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio**, e non si ravvedono motivi di detrazione legati agli aspetti edilizi, quanto piuttosto occorrerà **contemperare la vetustà delle finiture interne**, come meglio precisato al successivo quesito 14 di stima.

Peraltro, entrambi gli immobili afferenti al Lotto 1 risultano meritevoli di interventi di manutenzione straordinaria (*abitazione sub 5*) e/o ricostruzione (*deposito diruto sub 2*), per cui resterà facoltà dell'Acquirente finale interfacciarsi con gli uffici tecnici preposti per competenza onde poter istruire le pratiche edilizie più idonee per il recupero dei manufatti.

Con riferimento agli aspetti urbanistici del **Lotto 2**

In merito alla **Destinazione Urbanistica** del terreno eseguito che compone **il Lotto 2** si osserva che sia dall'accesso presso l'U.T.C. sia dalla consultazione del Titolo di Proprietà principale risulta che lo stesso risulta un terreno privo di manufatti. Lo stesso risulta soggetto a vincolo Paesaggistico (Dlgs 42/2004), ricade nell'ambito della Fasce di rispetto dei canali e dei fossi (art. 45), risulta collocato all'interno del territorio comunale di Eboli e **ricade nella seguente zona:**

N.C.T. Eboli Fg 29 Part.IIa 293

ZONA OMOGENEA E: a prevalente conformazione naturale del territorio

SOTTOZONA Ed: di pianura

così come riportato nel seguente Certificato:

- ✓ **All. 7a) Certificato di Destinazione Urbanistica n 172/2023** prot. 39087 del 14/09/2023 inerente la Part.IIa **296** del Foglio **29** afferente al Lotto Due e ricadente **ZONA OMOGENEA Ed: di pianura**.

Segue Quesito 18 su Modalità e proprietà di strumenti di rilievo metrico fotografico:→

Quesito 18: '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'

RELAZIONI FOTOGRAFICHE (E.I. N.268/2021)

Le **documentazioni fotografiche**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, oggetto di deposito telematico in separati file rispetto al resto dell'elaborato, privi di dati sensibili e pertanto adatti alla pubblicità immobiliare, sono complete di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le altre foto sono state comunque tutte telematicamente depositate agli atti del procedimento.

Il **rilievo fotografico degli interni ed esterni** è stato effettuato nelle date **08.06.2022** e **08.02.2023**, durante i due sopralluoghi congiunti C.T.U. e Custode (*cfr. Verbali di Sopralluoghi in All. 8a e All. 8b del Volume Allegati*).

Il **rilievo metrico del Lotto Uno** è stato eseguito dal C.T.U.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali e lo stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cfr. Allegati 10*).

Il **rilievo fotografico del Lotto Uno** è stato realizzato con **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

Il Lotto Uno è stato completamente inquadrato sia esternamente, con:

- **l'identificazione dell'accessibilità dalla III Traversa Via Ferfavone e il contesto extraurbano della Contrada Ferfavone a Eboli;**
- **l'individuazione dei fabbricati di ricaduta del Lotto Uno e dei piazzali pertinenziali comuni;**
- **la localizzazione delle unità immobiliari e delle modalità di accesso;**
- **individuazione delle parti pertinenziali e degli spazi condivisi, di passaggio ed a uso comune;** che internamente con:
 - **l'individuazione dei vani dell'abitazione e la distribuzione volumetrica interna** (*cfr. Rilievo metrico in Allegati 10a*);
 - **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

Il rilievo metrico del **Lotto Due** è stato eseguito dal C.T.U.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali e lo stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cfr. Allegati 10*).

Il **rilievo fotografico del Lotto Due** è stato realizzato con **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

Il **Lotto Due** è stato completamente inquadrato con:

- **l'identificazione dell'accessibilità dalla III Traversa Via Ferfaone e il contesto extraurbano della Contrada Ferfaone a Eboli;**
- **l'individuazione degli appezzamenti;**
- **le tipologie culturali prevalenti.**

I Lotti nelle diverse località del Comune di Eboli sono stati, completamente inquadrati, sia esternamente che internamente.

Le due **relazioni grafico – fotografiche (una per il Lotto 1 e l'altra per il Lotto 2), prive di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare**, trovano maggior spazio e dettagli in due file separati dal presente elaborato, file ugualmente oggetto di deposito telematico.

Quesito 19: 'Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice'

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali CTU fino alla redazione del presente elaborato non si è ravvisata nessuna necessità di contattare l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, salvo che per la Proroga, dettata da impedimenti all'accesso presso i cespiti esecutati, che ha reso necessari ben tre sopralluoghi, anche in presenza delle Forze dell'Ordine, e come peraltro relazionato anche dalla Custodia Giudiziale.

Quesito 20: '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.'

Nell'ambito della presente El 268/2021, è stata sin dall'inizio disposta la Custodia Giudiziale nella persona dell'Avv. OMISSISS.

Resta inteso che il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione del professionista nominato, al fine di consentire un corretto perfezionamento del procedimento esecutivo.

Con riferimento agli aspetti di tenuta strutturale, pur essendo i cespiti del Lotto 1 in stato vetusto e dismesso, non si ravvedono motivi ostativi alla possibilità di visite di potenziali Acquirenti, purchè siano brevi ed occasionali.

Segue Congedo C.T.U. :->

**CONGEDO C.T.U.**

Grato per la fiducia accordatami, profondamente certo di aver bene e fedelmente assolto anche all'incarico integrativo conferitomi in udienza 09/07/2027, riordinando e rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato ritenesse opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 04/02/2025 ORE 11:30** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

**Salerno, 26 NOVEMBRE 2024***Segue in Appendice, Elenco Allegati: →*

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 268/2021

(n° 10 Gruppi di Allegati, n° 2 relazioni grafico-fotografiche, riepilogo e descrizione finale, prospetto sintetico dei lotti, risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali, file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE, Raccomandazioni generali CTU e Rinvii d'Ufficio (da All. 1a ad All. 1e);
 - Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 268/2021 (da All. 2a ad All. 2e);
 - Allegati 3.- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile (da All. 3a ad All. 3c);
 - Allegato 4.- Dati anagrafici Debitore (da All. 4a ad All. 4b);
 - Allegati 5.- Dati Catastali Lotti (da All. 5a ad All. 5i);
 - Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 268/2021 (da All. 6a ad All. 6d);
 - Allegato 7.- Aspetti urbanistici Lotto 2 (All. 7a);
 - Allegato 8.- Verbali Accesso CTU del 08/06/2022 e del 08/02/2023 (All. 8a ad All. 8b);
 - Allegati 9.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari Medi (DATI ESTIMATIVI Lotti da All. 9a ad All. 9d);
 - Allegato 10.- Rilievo Metrico Bene Esecutato Lotto 1 (All. 10a).
- ❖ Risposte ai 20 Quesiti del mandato C.T.U.;
- ❖ Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- ❖ N° 2 Relazioni grafico-fotografiche (Lotto 1 e Lotto 2);
- ❖ Prospetto Sintetico dei Lotti;
- ❖ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:
OMISSISS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®