



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°297/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa SICILIA Francesca

Udienza G.E. modalità di vendita 22/11/2023

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

PARTE RICORRENTE

(Creditore Procedente):



CONTROPARTE

(Debitore):



ASTE
GIUDIZIARIE.it

H.C.T.U.

ing. Barbara Marra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- ❖ Premessa e formulazione quesiti del mandato pag.5
- ❖ Individuazione Lotti pag.8
- ❖ Risposte ai quesiti pag.9
- ❖ Quesiti 1-2-3 pag.9
 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
 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 17.
- ❖ Quesito 4 pag.10
 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.
- ❖ Quesito 5 pag.23
 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- ❖ Quesito 6 pag.23
 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione innatura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.
- ❖ Quesito 7 pag.24
 7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.
- ❖ Quesito 8 pag.25
 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.
- ❖ Quesito 9 pag.26

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

❖ Quesito 10

pag.27

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

❖ Quesito 11

pag.28

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

❖ Quesito 12

pag.30

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

❖ Quesito 13

pag.32

13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel nepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà incorrendo nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

❖ Quesito 14

pag.33

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

❖ Quesito 15

pag.37

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

❖ Quesito 16

16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché Pdf per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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'aste.

❖ Quesito 17

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

❖ Congedo C.T.U.

pag.43

❖ Elenco Allegati

pag.44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.
ing. Barbara Marra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Alla cortese Attenzione del
Preg.mo Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa Sicilia Francesca

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. R.G. 297/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N°297/2021

PROMOSSA da

BANCO BPM SPA

CONTRO

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI DEL MANDATO
C.T.U.

La sottoscritta **ing. Barbara Marra** nata a Salerno il 30/04/1985, C.F.: MRRBBR85D70H703B, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Salerno col n.491/B, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno, con domicilio in **San Cipriano Picentino alla via Vicenza n.8, p.co Filetta int. 32 C.A.P.: 84099** TEL.089/881086, cell. 327.1606877, e-mail: marrabarbara@gmail.com – p.e.c.: barbara.marra@ordingsa.it, a seguito del decreto di nomina in data **03/01/2023** (cfr. All.1A e Atti del **Procedimento**), in qualità di esperto riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E., di seguito integralmente riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
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 17;

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

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod. in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà 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;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per

eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare 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 regolanzie 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;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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° 297/2021 e di stima con il nome di

LOTTO UNO (E.I. 297/2021):

- APPEZZAMENTO DI TERRENO (frutteto) con estensione di circa 10.505 mq e conformazione pianeggiante sito in Pontecagnano Faiano, Località Case Parrilli. Il fondo ricade in perimetrazione PUA relativo alla zona omogenea "C3 residenziale di espansione", ed è consistente in particelle di terreno contigue censite al NCT al fl.7 partille 2282-2644-2645-2646-2647-2648-2284-2285. L'accesso al lotto è consentito da una stradina di incrocio tra via Milano e via Mar Tirreno, in direzione Sud ed è raggiungibile da stradina interpodereale che attraversa particelle di proprietà terza, battuta per consentire alla collettività di accedere ai fondi.

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2282, classe 2, superficie catastale 2.872 mq, reddito dominicale 60,07€, reddito agrario 45,24€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2644, classe 2, superficie catastale 1.350 mq, reddito dominicale 28,24€, reddito agrario 21,27€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2645, classe 2, superficie catastale 1.713 mq, reddito dominicale 35,83€, reddito agrario 26,98€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2646, classe 2, superficie catastale 722 mq, reddito dominicale 15,10€, reddito agrario 11,37€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2647, classe 2, superficie catastale 1.504 mq, reddito dominicale 31,46 €, reddito agrario 23,69€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2648, classe 2, superficie catastale 2.284 mq, reddito dominicale 47,77 €, reddito agrario 35,98€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2284 classe 2, superficie catastale 8 mq, reddito dominicale 0,17 €, reddito agrario 0,13€.

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2285, classe 2, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale 1,09 €, reddito agrario 0,82 €.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNO: 803.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DUE (E.I. 297/2021):

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO** (seminativo irriguo) con estensione di circa **27.931 mq** e conformazione pianeggiante sito in Pontecagnano Faiano, Località Case Parrilli. Il fondo ricade in perimetrazione PUA relativo alla zona omogenea "C3 residenziale di espansione", ed è consistente in particelle di terreno contigue censite al NCT al fl.7 partille 2631-2632-2633-2634-2635-2663-2664-2637-2638-2639-2290. L'accesso al lotto è consentito da una stradina di incrocio tra via Milano e via Mar Tirreno, in direzione Sud ed è raggiungibile da stradina interpodereale che attraversa particelle di proprietà terza, battuta per consentire alla collettività di accedere ai fondi. I confini del lotto non sono né distinguibili né individuabili in quanto non definiti.

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2631 classe 2, superficie catastale 345 mq, reddito dominicale 5,26 €, reddito agrario 3,56 €

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2632 classe 2, superficie catastale 965 mq, reddito dominicale 14,70 €, reddito agrario 9,97 €

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2633 classe 2, superficie catastale 3.587mq, reddito dominicale 54,65€, reddito agrario 37,05€. (SR)

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2634 classe 2, superficie catastale 965 mq, reddito dominicale 14,70€, reddito agrario 9,97€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2635 classe 2, superficie catastale 402 mq, reddito dominicale 6,12 €, reddito agrario 4,15€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2663 classe 2, superficie catastale 1.652 mq, reddito dominicale 25,17 €, reddito agrario 17,06€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2664 classe 2, superficie catastale 9.776 mq, reddito dominicale 148,94€, reddito agrario 100,98€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2637 classe 2, superficie catastale 1.140 mq, reddito dominicale 17,37€, reddito agrario 11,78€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2638 classe 2, superficie catastale 1.920 mq, reddito dominicale 29,25 €, reddito agrario 19,83€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2639 classe 2, superficie catastale 2.660 mq, reddito dominicale 40,53 €, reddito agrario 27,48€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2290 classe 2, superficie catastale 4.519 mq, reddito dominicale 68,85 €, reddito agrario 46,68€

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO DUE: 1.774.000,00€

Segue la **Risposta ai quesiti del mandato** →

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Quesito 1** se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- Quesito 2** se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17 ;
- Quesito 3** se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17.

Dal confronto incrociato tra:

-Atto di Pignoramento immobiliare in *All.2A* del 11/01/2022 rep. 3/2022; (cfr. *all.2a*)

-Trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 297/2021; cfr. *All.2B Atti del Procedimento*), del 28.02.2022 ai nn. 8193/6593, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/01/2022, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Salerno, rep. n° 3, a favore della BPM SPA con sede in Milano - codice fiscale 09722490969 e contro la società

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
Terreni in Pontecagnano Faiano fl.7 part.lle 2282-2283-2284-2285-2290-2291.

-Certificazione notarile del 09/03/2022 a nome del notar NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO cfr. *All.3A*

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RISULTA

Che la documentazione ipocatastale relativa al predetto bene è **in regola, completa, idonea e congrua** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U.

Si evidenzia che:

con frazionamento del 13/01/2004 n. 164.1/2004 la particella 125 fg 7 è stata soppressa e ha costituito le particelle 2282, 2283, 2284 e 2285 fg 7, la particella 142 è stata soppressa e ha costituito le particelle 2290 e 2291 fg 7;

con frazionamento del 08/11/20 n. 579433.1/2010 la particella 2283 fg 7 è stata soppressa e ha costituito le particelle 2644, 2645, 2646, 2647 e 2648;

con frazionamento del 08/11/2010 n. 578630.1/2010 la particella 2291 fg 7 è stata soppressa e ha costituito le particelle 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638 e 2639

con frazionamento del 10/11/2010 n. 589012.1/2010 la particella 2636 fg 7 è stata soppressa e ha costituito le particelle 2663 e 2664.

Ciò non inficia la corretta individuazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IN C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il **Quesito 4 su Descrizione Lotti** →

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

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNO (E.I. 297/2021):

- APPEZZAMENTO DI TERRENO (frutteto) con estensione di circa **10.505 mq** e conformazione pianeggiante sito in Pontecagnano Faiano, Località Case Parrilli. Il fondo ricade in perimetrazione PUA relativo alla zona omogenea "C3 residenziale di espansione", ed è consistente in particelle di terreno contigue censite al NCT al fl.7 partille 2282-2644-2645-2646-2647-2648-2284-2285. L'accesso al lotto è consentito da una stradina di incrocio tra via Milano e via Mar Tirreno, in direzione Sud ed è raggiungibile da stradina interpodereale che attraversa particelle di proprietà terza, battuta per consentire alla collettività di accedere ai fondi.

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2282, classe 2, superficie catastale 2.872 mq, reddito dominicale 60,07€, reddito agrario 45,24€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2644, classe 2, superficie catastale 1.350 mq, reddito dominicale 28,24€, reddito agrario 21,27€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2645, classe 2, superficie catastale 1.713 mq, reddito dominicale 35,83€, reddito agrario 26,98€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2646, classe 2, superficie catastale 722 mq, reddito dominicale 15,10€, reddito agrario 11,37€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2647, classe 2, superficie catastale 1.504 mq, reddito dominicale 31,46 €, reddito agrario 23,69€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2648, classe 2, superficie catastale 2.284 mq, reddito dominicale 47,77 €, reddito agrario 35,98€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2284 classe 2, superficie catastale 8 mq, reddito dominicale 0,17 €, reddito agrario 0,13€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2285, classe 2, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale 1,09 €, reddito agrario 0,82 €

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNO: 803.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DUE (E.I. 297/2021):

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO** (seminativo irriguo) con estensione di circa **27.931 mq** e conformazione pianeggiante sito in Pontecagnano Faiano, Località Case Parrilli. Il fondo ricade in perimetrazione PUA relativo alla zona omogenea "C3 residenziale di espansione", ed è consistente in particelle di terreno contigue censite al NCT al fl.7 partille 2631-2632-2633-2634-2635-2663-2664-2637-2638-2639-2290. L'accesso al lotto è consentito da una stradina di incrocio tra via Milano e via Mar Tirreno, in direzione Sud ed è raggiungibile da stradina interpodereale che attraversa particelle di proprietà terza, battuta per consentire alla collettività di accedere ai fondi. I confini del lotto non sono né distinguibili né individuabili in quanto non definiti.

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2631 classe 2, superficie catastale 345 mq, reddito dominicale 5,26 €, reddito agrario 3,56 €

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2632 classe 2, superficie catastale 965 mq, reddito dominicale 14,70 €, reddito agrario 9,97 €

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2633 classe 2, superficie catastale 3.587mq, reddito dominicale 54,65€, reddito agrario 37,05€. (SR)

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2634 classe 2, superficie catastale 965 mq, reddito dominicale 14,70€, reddito agrario 9,97€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2635 classe 2, superficie catastale 402 mq, reddito dominicale 6,12 €, reddito agrario 4,15€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2663 classe 2, superficie catastale 1.652 mq, reddito dominicale 25,17 €, reddito agrario 17,06€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2664 classe 2, superficie catastale 9.776 mq, reddito dominicale 148,94€, reddito agrario 100,98€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2637 classe 2, superficie catastale 1.140 mq, reddito dominicale 17,37€, reddito agrario 11,78€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2638 classe 2, superficie catastale 1.920 mq, reddito dominicale 29,25 €, reddito agrario 19,83€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2639 classe 2, superficie catastale 2.660 mq, reddito dominicale 40,53 €, reddito agrario 27,48€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2290 classe 2, superficie catastale 4.519 mq, reddito dominicale 68,85 €, reddito agrario 46,68€

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO DUE: 1.774.000,00€

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- Sui Lotti Uno e Due eseguiti **NON insiste ulteriore pignoramento all'infuori della presente procedura esecutiva E.I. 297/2021** incardinata sul pignoramento del 11/01/2022 rep. 3/2022 trascritto il 28.02.2022 ai nn. 8193/6593;
- sui lotti insiste anche **ipoteca VOLONTARIA**, iscritta il 04.06.2010 ai nn. 23351/4148, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24.05.2010 ai rogiti del Notaio FARAHT JEAN PIERRE da Bergamo, a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo e contro la soc. [REDACTED] per un montante ipotecario di € 2.400.000,00 ed un capitale di € 1.200.000,00 avente per oggetto i terreni in Pontecagnano Faiano foglio 7 particella 2282-2284-2285-2290-2632-2634-2635-2637-2638-2639-2644-2646-2647-2663.
- Sui lotti (ex partille 125-142) è trascritta anche **DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 12/01/2007 n. REP. 2550/2007 emesso dal Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- I **dati catastali** coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI

I lotti uno e due sono situati nel Comune di Battipaglia (SA), in zona suburbana a sud del centro urbano e appena poco distante dell'autostrada, in Via Spineta 135, strada provinciale che si collega alla SP313, arteria principale che dalla SS18 si riconduce alla SP175, verso la fascia costiera.

Dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto si evince facilmente l'inquadramento toponomastico e territoriale. In particolare via Spineta è una strada provinciale di collegamento diretto e accesso ai lotti, la quale si raccorda in maniera diretta alla S.S. 18, arteria principale che percorre la direttrice stradale, collegandosi così sia con l'imbocco Autostradale E45. Inoltre, è distante circa 0.8 km dall'Autostrada del Mediterraneo A2 (ex Salerno-Reggio Calabria), di collegamento tra i capoluoghi di provincia.

Posizionato, quindi, nelle vicinanze prossime al centro urbano, i lotti godono dei benefici e di tutti i servizi terziari e commerciali della zona urbana a pochi passi.

Il centro urbano non è percorribile a piedi dai lotti, ma in auto si può facilmente usufruire dei servizi primari, quali banche, poste, supermercati, fermate bus, etc. Celermente si raggiunge, il centro di Battipaglia e la stazione ferroviaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



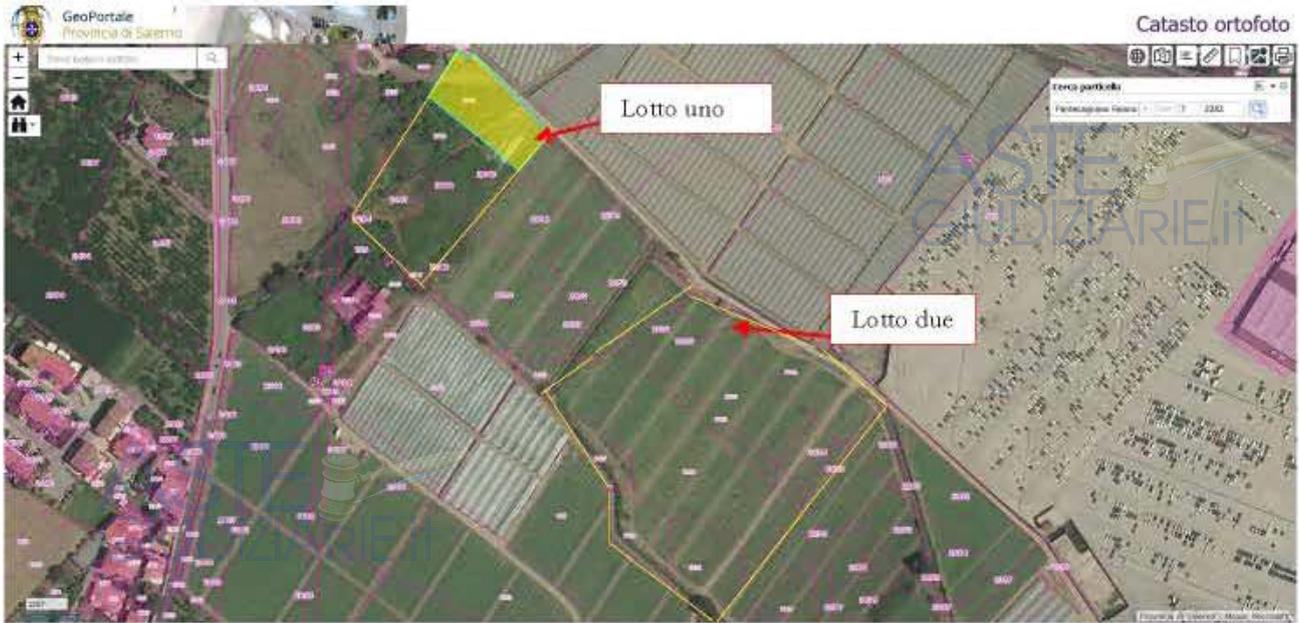


Inquadramento toponomastico generale con evidenziata la zona di ricaduta dei lotti con accesso da Via Mar Mediterraneo, e la localizzazione suburbana, ma di facile e rapido collegamento con l'autostrada SA-RC. (Fonte GeoPortale).

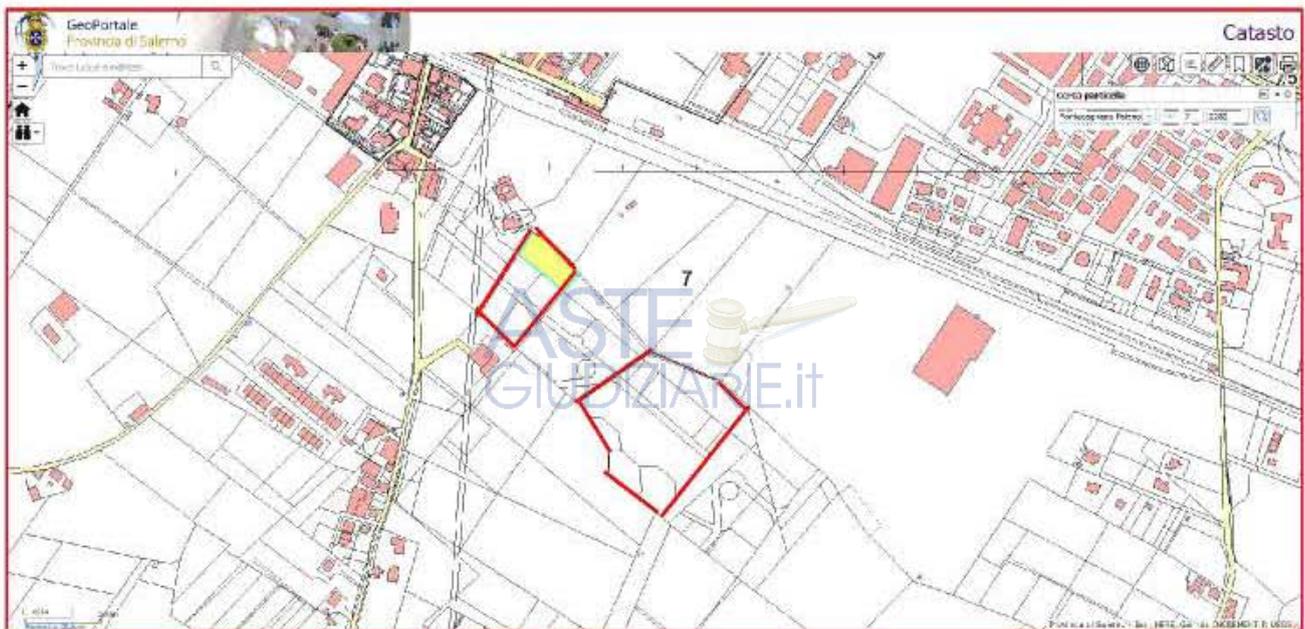


Inquadramento Territoriale di dettaglio con evidenziato il lotto uno con accesso da via Mar Mediterraneo, e la localizzazione periferica, di facile e rapido collegamento con la SA-RC. (Fonte GeoPortale).





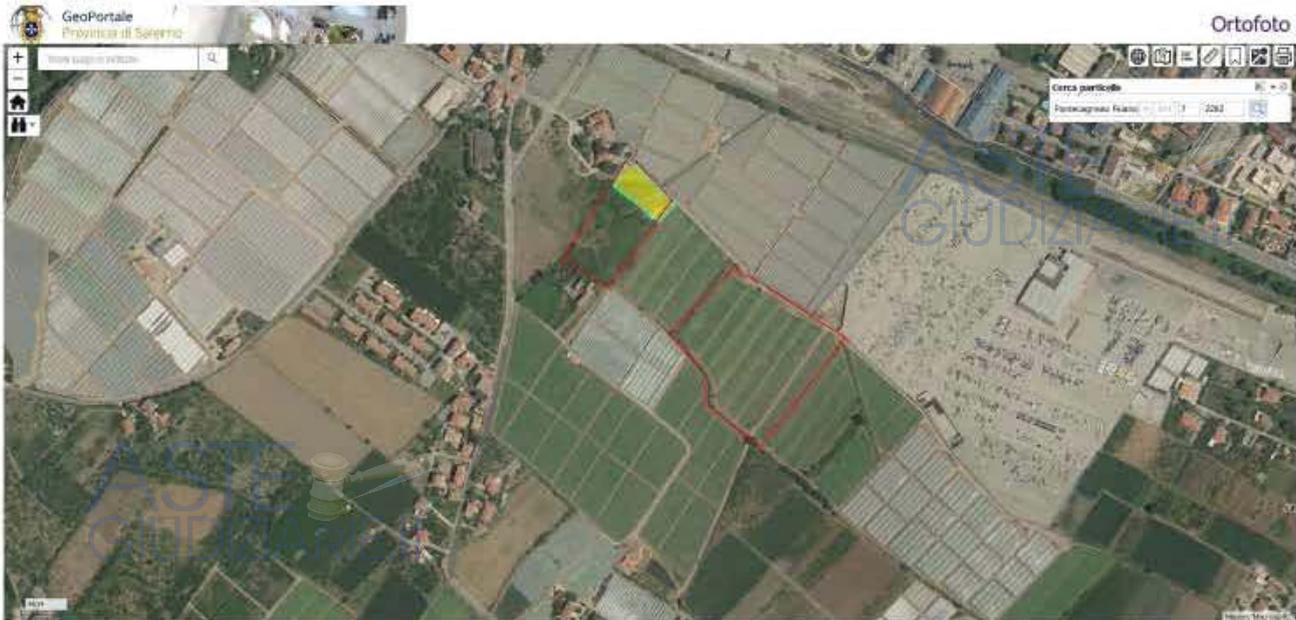
Ortofoto-sovrapposizione catastale di inquadramento generale con indicazione dei due lotti (Fonte GeoPortale).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ortofoto di inquadramento di dettaglio con indicazione dei due lotti e visione al contorno dell'abitato circostante. (Fonte GeoPortale).

La semicentralità della zona garantisce inoltre un ambiente urbano più tranquillo, con minore traffico veicolare e minore inquinamento acustico e da smog.

Segue Ortofoto di individuazione Lotti: →



Ortofoto di inquadramento di dettaglio dei lotti con individuazione delle sagome dei terreni eseguiti. (Fonte Earth Pro).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE LOTTI

Le unità pignorate oggetto di stima sono ubicate nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) alla località Casa Parrilli, prossima al centro cittadino, prevalentemente in zona omogenea "C3- RESIDENZIALE DI ESPANSIONE", secondo il vigente strumento urbanistico. L'area ricade per la maggior consistenza nella perimetrazione del PUA, adottato con delibera di G.M. n.344 del 16/11/2005, approvato con Delibera di G.M. n.135 del 17/10/2008 e pubblicato sul Burc n.50 del 15/12/2008.

I cespiti staggiti consistono in singoli terreni, limitrofi al centro abitato del Comune di Pontecagnano Faiano agevolmente raggiungibili dall'autostrada del Mediterraneo A2, dalla Tangenziale di Salerno, dalla SS18, dalla stazione ferroviaria di Pontecagnano (RFI) e dall'aeroporto di Salerno-Costa d'Amalfi.

I terreni con giacitura pianeggiante risultano prevalentemente coltivati, seminati e curati da terzi estranei alla procedura. Attualmente i fondi sono accessibili dalla strada comunale attraverso un percorso in terra battuta e ghiaia, appartenente, per il tratto iniziale, a part.ile non rientranti nella procedura in esame e di proprietà terza.

Nell'immagine in calce si riporta l'inquadramento generale satellitare in modo da meglio comprendere la loro morfologia e consistenza.





Pare opportuno precisare che le singole particelle di terreno pignorate derivano da molteplici frazionamenti atti a rappresentare una futura lottizzazione, allo stato non riscontrabile sui luoghi.

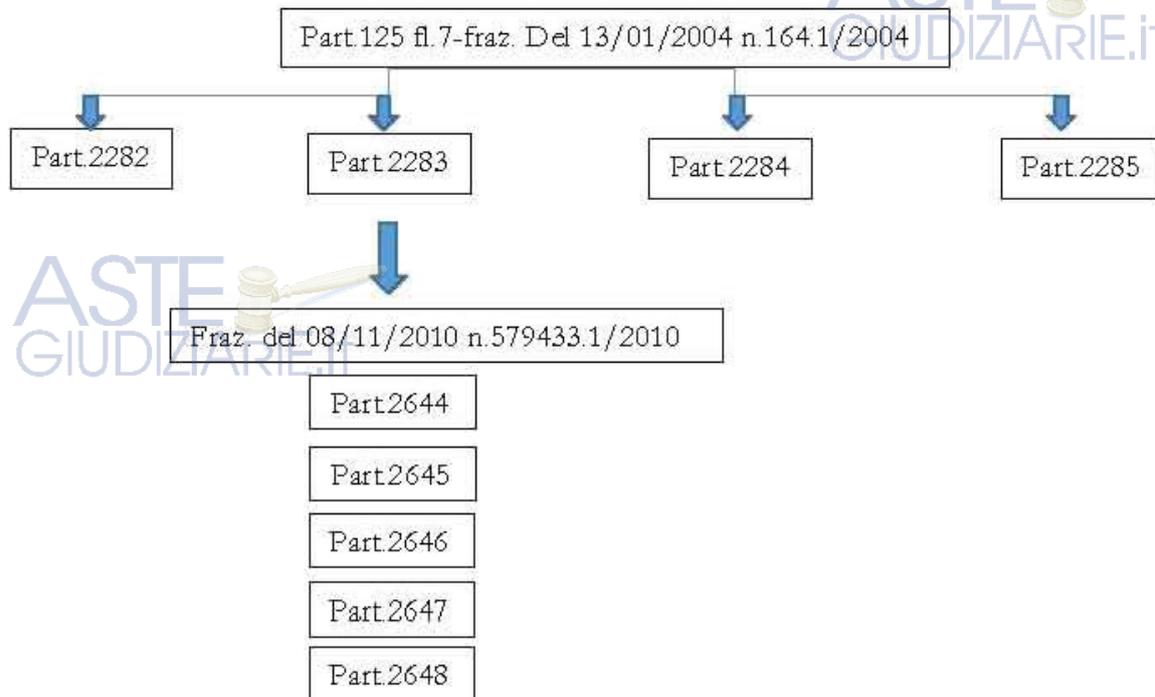
LOTTO UNO:

La consistenza dell'intero fondo pignorato è di circa 10.497 mq catastali. I terreni con giacitura pianeggiante risultano prevalentemente coltivati, seminati e curati da terzi estranei alla procedura. In particolare il lotto uno risulta anche occupato da taluni impianti serricoli di piccole dimensioni e la coltura prevalentemente adottata è quella di broccoli e pomodori. Si riscontra inoltre la presenza di materiale di risulta. Attualmente il fondo è accessibile da strada comunale attraverso un percorso in terra battuta e ghiaia, appartenente a particelle di proprietà terza non rientranti nella procedura in esame.



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

Pare opportuno precisare che le particelle di terreno pignorate costituenti il lotto uno derivano da frazionamenti molteplici atti a rappresentare una futura lottizzazione.



- Nell'area pignorata insiste uno scolo che proviene da nord ed attraversa l'intero lotto, che verosimilmente è gravato da servitù, la quale non si evince in mappa Wegis.
- Nella zona nord-ovest del fondo, prossima alla strada pubblica, i suoli constano di camminamenti e slarghi, in terra battuta e ghiaia, a mezzo i quali trovano accesso fondi altrui.
- L'accesso ai terreni avviene passando attraverso fondi di altrui proprietà.
- Le partille 2027, 2656, 2660 ricadono nella reale sede stradale via Mar Tirreno.

CONFINI LOTTO UNO

Dagli **Stralci Catastali**, si evince che il Lotto Uno è, nella sua totalità, delimitato e confinante:

- ✓ a **ovest**, con partille 2288,2289,2659,2658,2662 di proprietà terza ed escluse dalla presente procedura espropriativa;
- ✓ a **Est**, con le partille 2286,2649,2651,2652 di proprietà terza ed escluse dalla presente procedura espropriativa;
- ✓ a **Sud**, con le partille 135,2707 di diversa proprietà;

- ✓ a Nord, con l'le part. l'le 2590 e 128 i proprietà terza ed escluse dalla presente procedura espropriativa.

NOTA C.T.U. sui confini: I Confini del Lotto Uno risultano nettamente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a recinzioni, accessi chiaramente rinvenibili in rilievo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI RILIEVO LOTTO UNO



FOTO 1: accesso al lotto uno da slargo in ghiaia battuta.



FOTO 2: confine ovest.





FOTO 3: confine nord ovest.



FOTO 4: impianti serricoli di piccole dimensioni installati su lotto 1.



FOTO 5: piccole serre e materiale di risulta.



FOTO 6: inquadramento dei materiali di risulta presenti e beni mobili di poca rilevanza di titolarità terza.



FOTO 7: visione d'insieme del lotto I con coltivazione di broccoli.



FOTO 8: confine sud- est.





FOTO 9: confino nord delimitato da recinzione con rete metallica. Si noti il canale di scolo.



FOTO 10: canale di scolo che attraversa il lotto I e che verosimilmente rappresenta una servitù.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE LOTTO DUE

La consistenza dell'intero fondo pignorato è di circa 26.279 mq catastali. I terreni con giacitura pianeggiante risultano prevalentemente coltivati, seminati e curati da terzi estranei alla procedura. In particolare per il lotto due la coltura prevalentemente adottata è quella di rosmarino, che si estende anche a particelle confinanti di titolarità terza e non coinvolte nella presente procedura immobiliare espropriativa. Ciò inficia la corretta individuazione dei confini delle particelle pignorate da quelle adiacenti non pignorate. Attualmente il fondo è accessibile da strada comunale attraverso un percorso in terra battuta e ghiaia, appartenente a particelle di proprietà terza non rientranti nella procedura in esame. Il lotto risulta ben curato e coltivato, presumibilmente da persone estranee alla procedura. Pare opportuno sottolineare che il confine del lotto non risulta congruente rispetto a quanto rappresentato in mappa Wegis e che non risulta possibile definire i confini precisi a meno di un rilievo topografico eseguito con idonea strumentazione GPS. La perimetrazione in rosso risulta puramente indicativa e di sovrapposizione con le mappe catastali.



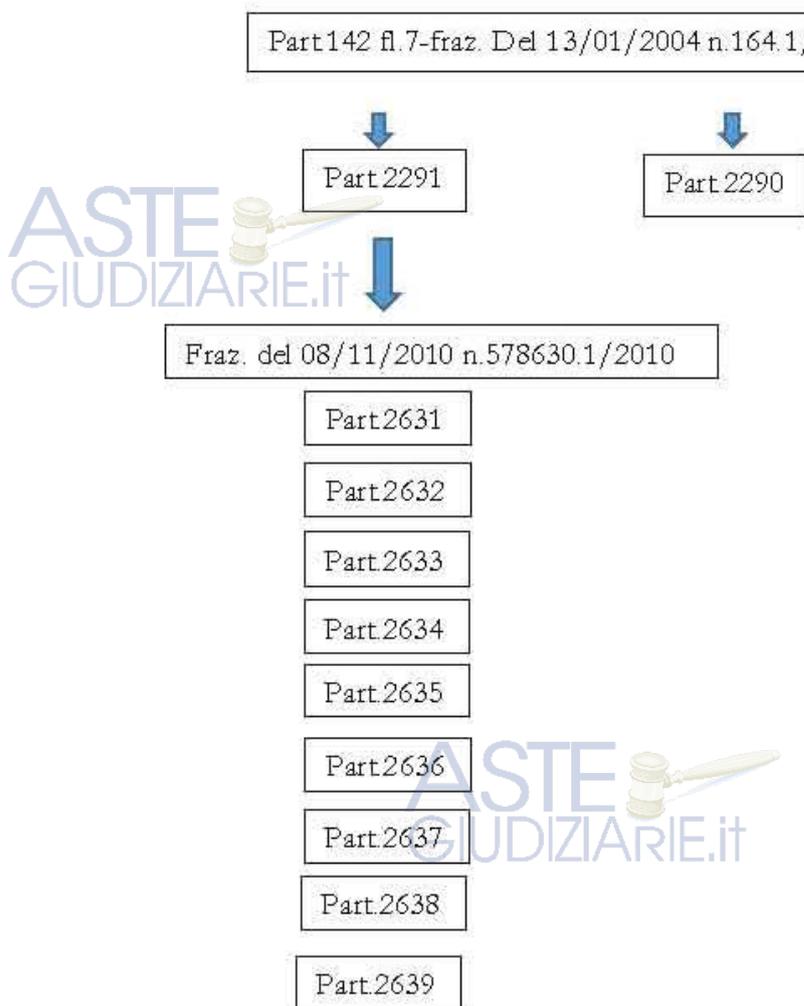
Pare pertanto appropriato, a parere dello scrivente C.T.U., eseguire un rilievo topografico dell'area per meglio definire i confini del lotto due ed avere una perimetrazione certa ed inoppugnabile dell'area eseguita, previa autorizzazione del G.E.



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

Si precisa che le particelle di terreno pignorate costituenti il lotto due derivano dai seguenti frazionamenti atti a rappresentare una futura lottizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Nella zona nord-est del fondo, adiacente alla stradina interpodereale battuta di attraversamento dei fondi, il lotto non ha confini ben definiti. Si suggerisce un analitico rilievo GPS di riconfinamento.
- L'accesso ai terreni avviene passando attraverso fondi di altrui proprietà.
- Le partille 2027, 2656, 2660 ricadono nella reale sede stradale via Mar Tirreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONFINI LOTTO DUE

Dagli Stralci Catastali, si evince che il Lotto Due è, nella sua totalità, delimitato e confinante:

- ✓ a ovest, con part.lle 2286,2650,2651,2655 di proprietà terza ed escluse dalla presente procedura espropriativa;
- ✓ a Est, con le part.lle 2292,2293 di proprietà terza ed escluse dalla presente procedura espropriativa;
- ✓ a Sud, con le part.lle 145 di diversa proprietà;
- ✓ a Nord, con le part.lle 570 e 582 i proprietà terza ed escluse dalla presente procedura espropriativa.

NOTA C.T.U. sui confini: I Confini del Lotto Due NON risultano nettamente distinguibili ed individuabili. Si rende necessario rilievo GPS di riconfinamento.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI RILIEVO LOTTO DUE



FOTO II: visione d'insieme del lotto due.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





FOTO 12: dettaglio della coltura di rosmarino sull'intero (o quasi) lotto due.



FOTO 13: stradine interpoderali di servizio.





FOTO 14: altra visione del lotto due.



FOTO 15: inquadramento del lotto due verso il versante ovest.





FOTO 16: dettaglio dei materiali di risulta e rifiuti presenti sul lotto.



FOTO 17: dettaglio dei rifiuti abbandonati nel lotto.

Segue il Quesito 5 sui Titoli di Proprietà →



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

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché da quanto riportato in certificazione notarile a nome del notaio Giulia Messina Vitrano, risulta che sia il lotto uno che due - foglio 7 particella 125 (ora part.lle 2282,2644,2645,2646,2647,2648,2284 e 2285) e part.142 (ora part.lle 2290,2631,2632,2633,2634,2663,2664,2637,2638,2639,2663 e 2664) - sono pervenuti per la quota dell'intero 1/1, alla soc. esecutata [REDACTED] con atto di compravendita del 12/12/2002 n.REP. 14389/36044 a nome del notaio FARHAT JEAN PIERRE in Bergamo e trascritto il 07/01/2023 ai nn.509/451 da potere di [REDACTED]

Alla [REDACTED] la quota dell'intera proprietà degli immobili pignorati è pervenuta per atto di compravendita del 15/04/1994 al n. REP. 50746 a nome del notar GIUSEPPINA CAPOBIANCO da Salerno e trascritto il 16/04/1994 ai nn.9707/7484.

Si segnala costituzione di vincolo del 09/10/2003 n.REP.146195 notaio Farhat Jean Pierre trascritto il 27/11/2003 ai nn.40872/29977 sugli immobili fl.7 part.lle 125-142, che si riporta in calce:

"PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' [REDACTED] " E' PROPRIETARIA, IN FORZA DI ATTO IN DATA 12 DICEMBRE 2002 N.142389 DI REP. NOTAIO J.P.FARHAT, REGISTRATO A BERGAMO IN DATA 30 DICEMBRE 2002 AL N.12771 SERIE 1T' E TRASCritto A SALERNO IN DATA 7 GENNAIO 2003 AI NN.509/451, IN COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO - LOCALITA' CASE PARRILLI, DI APPEZZAMENTO DI TERRENO CENSITO IN CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 7, NEL MODO SEGUENTE: MAPP.125 FRUTTETO CL.2 HA 01.05.05 RDE.219,73 RAE.163,47; MAPP.142 FRUTTETO CL.1 HA 02.79.31 RDE.1168,44 RAE.562,58; - CHE I MAPP.142 E 125, DI CUI SOPRA, IDENTIFICATI NEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, APPROVATO DAL PRESIDENTE DELLA REGIONE CAMPANIA CON DECRETO N.18 IN DATA 7 GENNAIO 1988, RICADONO PARTE IN "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3" E PARTE IN "PARCO URBANO"; - CHE IN CONFORMITA' AL P.R.G. LA SOCIETA' ADERISCE AI SENSI DEGLI ATTI N.3718/03 E N.3719/03 ALLA LOTTIZZAZIONE DELLE AREE IN QUESTIONE COME RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA "ELABORATO N.36" DA RITENERSI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ANCHE SE NON MATERIALMENTE ALLEGATO; - CHE IL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.32 IN DATA 23 MAGGIO 2003, HA STABILITO DI MODIFICARE NEL P.R.G., AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N.167, COSI' COME DA ULTIMO MODIFICATO DALL'ART.2 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 N.10, IL RAPPORTO TRA I VANI DESTINATI AD EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARI E QUELLI PRIVATI DELL'ATTUALE PARITA' (50% CIRCA PER ENTRAMBE) AD UNA QUOTA DEL 70% PER L'EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE E DEL 30% PER L'EDILIZIA PRIVATA; - CHE IL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO CON LA MEDESIMA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.32 HA ESPRESSO: A) "IN CONSIDERAZIONE DELL'ATTUALE INEFFICACIA DEL PEEP, LA PIENA VOLONTA' DI ATTUARE IL P.R.G. VIGENTE NEL RISPETTO DI QUANTO SOPRA RIPORTATO, ATTIVANDO IN TEMPI BREVI, TUTTE LE PROCEDURE A TAL FINE NECESSARIE"; B) "LA IMPELLENTE NECESSITA' DI ATTIVARE QUANTO SOPRA DELIBERATO AL FINE DI CONTRASTARE L'ATTUALE NOTEVOLE DISAGIO ABITATIVO ED I NOTEVOLI COSTI IMPOSTI PER L'ACCESSO AL BENE CASA"; TUTTO CIO' PREMESSO LA SOCIETA' [REDACTED] COME RAPPRESENTATA, MANIFESTA LA VOLONTA' DI DARE ATTUAZIONE A QUANTO DELIBERATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI PONTECAGNANO FAIANO CON DELIBERAZIONE N.32 DEL 23 MAGGIO 2003, NELLE MORE DELL'ATTIVAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DELLE PROCEDURE A TAL FINE NECESSARIE. LA SOCIETA' [REDACTED] COME RAPPRESENTATA, SI OBBLIGA, IRREVOCABILMENTE, IN CONFORMITA' A QUANTO DECISO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI PONTECAGNANO FAIANO CON DELIBERAZIONE N.32 DEL 23 MAGGIO 2003, AD ACCETTARE CHE LE AREE APPRESSO DESCRITTE, RAPPRESENTANTI IL 100% DELLE AREE DI PROPRIETA', VENGANO UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NELLA QUOTA DELIBERATA NELLA SOPRA RICHIAMATA DELIBERAZIONE DEL 23 MAGGIO 2003 (70% EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA DEL TIPO ECONOMICO POPOLARE E 30% EDILIZIA PRIVATA): 1) MAPP.125 FRUTTETO CL.2 HA 01.05.05 RDE.219,73

RAE.163,47; 3) MAPP.142 FRUTTETO CL.1 HA 02.79.31 R.DE.1168,44 RAE.562,58. CONFINI, IN SENSO ORARIO, DEL MAPP.125: PROPRIETA' PAPPALARDO VINCENZO O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' FRATELLI D'AURIA O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' BLASICCI O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' NAPOLI RENATO O AVENTI CAUSA; CONFINI, IN SENSO ORARIO, DEL MAPP.142: PROPRIETA' "AUTOMAR S.P.A." O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' FRATELLI D'AURIA O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' NAPOLI RENATO E AVENTI CAUSA."

Tali titoli costituiscono provenienza ultraventennale.

Seguono le specifiche del TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE e relativa trascrizione:

All.3B) Nota di trascrizione -Atto di compravendita del 12/12/2002 REP. 14389/36044 a nome del notaio FARHAT JEAN PIERRE in Bergamo e trascritto il 07/01/2023 ai nn.509/451 da potere di QUADRI VEICOLI INDUSTRIALI SPA.

Questi in sintesi tutti i passaggi di proprietà tra l'altro recepiti in visure storiche catastali e menzionati in certificazione notarile Vitrano dall'analisi dei quali non si evince alcuna discrasia.

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

Segue il Quesito 6 sui Diritti di Proprietà →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

I Cespiti esecutati di cui al **Lotto Uno e Due**, risultano pignorati per l'intera quota 1/1 in danno della soc [REDACTED] e dunque il pignoramento aggredisce l'interezza dei cespiti oggetto della presente E.I.297/2021. Per cui non si pone alcun problema di divisione del bene. Gli eventuali residui della vendita giudiziaria andranno interamente alla società debitrice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
I.C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 7 sullo Stato di Possesso dei Beni →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 7 Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso,abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Come riscontrato dal C.T.U. in data accesso (27/02/2023; cfr. verbale in all.8a) il Lotto Uno e il Lotto Due risultano nel possesso effettivo della società debitrice, ma non in quello materiale, in quanto restano ignoti chi fruisce interamente dei beni, adottando colture e occupazione per mezzo di piccole serre.

Ad ogni modo, alla luce di quanto sopra specificato, sui cespiti eseguiti **non insistono contratti di locazione in essere** e gli stessi sono da ritenersi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I.297/2021.

I C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il **Quesito 8 sulla Stima Canone di Locazione** →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del circondario, e da un'attenta disamina delle fonti indirette, dato il carattere dei cespiti esecutati (*appezzamenti di terreno di grande estensione*) nonché contemperato lo stato conservativo buono, e consultando sia i dati dell'Osservatorio OMI, e sia i dati del [REDACTED] sia i dati dell'Osservatorio FIAIP/quotazioni MetroQuadro (cfr. All. ti da 9A a 9C), nell'ipotesi di piena fruibilità dei beni, si ritiene di poter applicare un parametro unitario pari a 5.000,00 €/ettaro/anno, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per similari terreni coltivabili.

A tal riguardo si perviene alla seguente ipotesi di stima:

Vcl=valore canone di locazione (€/anno)

Sc=superficie commerciale (mq)

Lu=canone di locazione unitario annuo (€/mq/anno)

LOTTO UNO

Canone di locazione annuo:

$$V_{cl} = Lu * Sc = 0.5 * 10.497 = 5.248,50 \text{ €/anno}$$

LOTTO DUE

Canone di locazione annuo:

$$V_{cl} = Lu * Sc = 0.5 * 26.279 = 13.139,5 \text{ €/anno}$$

Si ribadisce comunque infine che, in ogni caso, all'attualità, **i cespiti pignorati risultano privi di contratti di locazione in essere.**

H.C.T.U.

ing. Barbara Marra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue il **Quesito 9 sullo Stato Civile** →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Sia dalla nota di trascrizione del Titolo di Proprietà Principale Atto di compravendita del 12/12/2002 REP. 14389/36044 a nome del notaio FARHAT JEAN PIERRE in Bergamo e trascritto il 07/01/2023 ai nn.509/451 da potere di QUADRI VEICOLI INDUSTRIALI SPA (cfr. in All. 3), sia dalla visura camerale della società debitrice riportata in all. 4, risulta che:

-la società debitrice [REDACTED] risulta una società a responsabilità limitata allo stato attuale ancora attiva a far data del 09/03/1989, ed è costituita da due soci proprietari in quota parte di 1/2 ciascuno.

Alla luce di quanto sopra specificato, gli eventuali residui della vendita andranno assegnati esclusivamente all'attuale società proprietaria debitrice, e non si pone alcun problema di distribuzione dei dividendi a terzi non eseguiti.

Ad ogni modo, la effettiva distribuzione dei dividendi va eventualmente proposta dal Custode Giudiziario e disposta unicamente dal G.E.

H.C.T.U.

ing. Barbara Marra



Segue il Quesito 10 sui Vincoli o Oneri del Bene →



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

In riferimento all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in base a quanto osservabile, dal certificato di destinazione urbanistica acquisito per i cespiti staggiti, si evince che

- le partille di terreno 2284 e 2285 ricadono in VERDE PRIVATO;

- le partille di terreno nn.2282- 2290 ricadono in PARCO URBANO;

- le partille di terreno nn.2282-2284-2285 e 2290 ricadono in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.Lgs. del 22/01/04 n.42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970.

- le distanze del confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art.26 del D.P.R. n.495/92;

- l'utilizzazione del suolo per fini edificatori resta subordinata alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievoli resi in occasione di precedenti edificazioni.

Si precisa inoltre che in base a quanto rilevabile dall'indagine ipocatastale condotta, i fondi staggiti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **ipoteca VOLONTARIA**, iscritta il 04.06.2010 ai nn. 23351/4148, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24.05.2010 ai rogiti del Notaio FARAHT JEAN PIERRE da Bergamo, a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo e contro la soc. [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 2.400.000,00 ed un capitale di € 1.200.000,00 avente per oggetto i terreni in Pontecagnano Faiano foglio 7 particella 2282-2284-2285-2290-2632-2634-2635-2637-2638-2639-2644-2646-2647-2663.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 12/01/2007 n. REP. 2550/2007 emesso dal Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] [REDACTED]

I I C.T.U.

ing. Barbara Marra

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U., si evince che non **risulta presente sui cespiti eseguiti altro pignoramento diverso dalla presente E.I. 297/2021**. Grava sul bene anche **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sui cespiti lotto uno e due e domanda giudiziale.

Le specifiche di queste **formalità pregiudizievoli** sono di seguito riportate:

All.2b-6A) Atto esecutivo-trascrizione del Pignoramento (di cui alla presente E.I. 297/2021: cfr. All.2B Atti del Procedimento), del 28.02.2022 ai nn. 8193/6593, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/01/2022, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Salerno, rep. n° 3, a favore della BPM SPA con sede in Milano - codice fiscale 09722490969 e contro la società [REDACTED] con sede in BERGAMO [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Terreni in Pontecagnano Faiano fl.7 part.IIe 2282-2283-2284-2285-2290-2291.

All.2c)- ipoteca VOLONTARIA, iscritta il 04.06.2010 ai nn. 23351/4148, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24.05.2010 ai rogiti del Notaio FARAHT JEAN PIERRE da Bergamo, a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo e contro la soc. [REDACTED] per un montante ipotecario di € 2.400.000,00 ed un capitale di € 1.200.000,00 avente per oggetto i terreni in Pontecagnano Faiano foglio 7 particella 2282-2284-2285-2290-2632-2634-2635-2637-2638-2639-2644-2646-2647-2663.

All.2d)-DOMANDA GIUDIZIALE nascente da accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 12/01/2007 n. REP. 2550/2007 emesso dal Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED]

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

TIPO DI FORMALITÀ	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 di 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

pag. 36

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 eserzione per conto dello Stato tipo E. tr.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 297/2021, sono pari a (n.1 pignoramento, n.1 ipoteca volontaria banca-privato, n.1 domanda giudiziale):

Costi della relativa cancellazione: $294+294+35=€ 623,00$

Importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti Uno e Due in quanto esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

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

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 12 sui Documenti Catastali ed Ipotecari →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Lo scrivente, a seguito delle ricerche esperite dall'accesso al portale telematico dell'Agenzia del Territorio in data 24/02/2023 ha estratto le visure catastali ed ipotecarie aggiornate, allegate alla presente relazione. (cfr. all.ti 5-6)

All'esito di un controllo incrociato, non risultano incongruenze significative.



Il C.T.U.
ing. Barbara Marra

Segue il **Quesito 13 sulla Regolarità Edilizia ed Urbanistica** →



Quesito 13 Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod. in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), i cespiti staggiti, precedentemente descritti, ricadono prevalentemente in zona omogenea Residenziale di Espansione C3 e per quota parte in Parco Urbano, Verde Privato, Zona di uso pubblico e viabilità i PRG. Si riporta di seguito, la distinzione delle unità per i singoli lotti:

LOTTO UNO

N.	FL.	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG	CONSISTENZA (MQ)
1	7	2282	PARCO URBANO	Are 28 ca 72
2	7	2644	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 13 ca 50
3	7	2645	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 17 ca 13
4	7	2646	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 7 ca 22
5	7	2647	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 15 ca 4
6	7	2648	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 22 ca 84
7	7	2284	VERDE PRIVATO	Ca 8
8	7	2285	VERDE PRIVATO	Ca 52

LOTTO DUE

N.	FL.	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG	CONSISTENZA (MQ)
1	7	2290	PARCO URBANO	Are 45 ca 19
2	7	2631	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 3 ca 45
3	7	2632	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 9 ca 65
4	7	2633	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 35 ca 87



5	7	2634	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 9 ca 65
6	7	2635	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 4 ca 2
7	7	2663	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 16 ca 52
8	7	2664	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 97 ca 76
9	7	2637	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 11 ca 40
10	7	2638	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 19 ca 20
11	7	2639	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 26 ca 60

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), i fondi staggiati sono normati dalle seguenti NTA:

-la edificabilità in detta ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3, C4 e C5 è così regolata:

- indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,50
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2,00
- indice di copertura: mq/mq 0,30
- altezza massima: ml 16,00
- n. max dei piani n. 4+P.T.
- lunghezza max dei prospetti: ml 50,00
- area di parcheggio: mq/mc 0,05
- confini del lotto: Minimo assoluto: ml 6,00
- in rapporto all'h 1/2
- cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml 12,00
- superficie destinata all'urbanizzazione: mq/ab 28,00

Classi di destinazione d'uso ammesse: 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-14

- 1-Residenza
- 2-servizi della residenza, uffici privati e pubblici;
- 3-alberghi, pensioni, ristoranti



- 5-asili nido, attrezzature di quartiere
- 6-attrezzature scolastiche;
- 7-attrezzature di uso pubblico;
- 8-attrezzature di collettive a gestione privata: circoli, associazioni, sedi sindacali e politiche;
- 9-attrezzature sportive, verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni;
- 10-parcheggi pubblici e privati;
- 11-servizi tecnologici di quartiere;
- 14-attrezzature commerciali ed artigianali.

NOTA CTU: si sottolinea l'apposizione di vincolo, trascritto nel 2003, come segue:

"PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' [REDACTED] " E' PROPRIETARIA, IN FORZA DI ATTO IN DATA 12 DICEMBRE 2002 N.142389 DI REP. NOTAIO J.P.FARHAT, REGISTRATO A BERGAMO IN DATA 30 DICEMBRE 2002 AL N.12771 SERIE 1T E TRASCRITTO A SALERNO IN DATA 7 GENNAIO 2003 AI NN.509/451. IN COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO - LOCALITA' CASE PARRILLI, DI APPREZZAMENTO DI TERRENO CENSITO IN CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 7, NEL MODO SEGUENTE: MAPP.125 FRUTTETO CL.2 HA 01.05.05 RDE.219,73 RAE.165,47; MAPP.142 FRUTTETO CL.1 HA 02.79.31 RDE.1168,44 RAE.562,58; - CHE I MAPP.142 E 125, DI CUI SOPRA, IDENTIFICATI NEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, APPROVATO DAL PRESIDENTE DELLA REGIONE CAMPANIA CON DECRETO N.18 IN DATA 7 GENNAIO 1988, RICADONO PARTE IN "ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3" E PARTE IN "PARCO URBANO", - CHE IN CONFORMITA' AL P.R.G. LA SOCIETA' ADERISCE AI SENSI DEGLI ATTI N.3718/03 E N.3719/03 ALLA LOTTIZZAZIONE DELLE AREE IN QUESTIONE COME RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA "ELABORATO N.36" DA RITENERSI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ANCHE SE NON MATERIALMENTE ALLEGATO. - CHE IL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.32 IN DATA 23 MAGGIO 2003, HA STABILITO DI MODIFICARE NEL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N.167, COSI' COME DA ULTIMO MODIFICATO DALL'ART.2 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 N.10, IL RAPPORTO TRA I VANI DESTINATI AD EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARI E QUELLI PRIVATI DELL'ATTUALE PARITA' (50% CIRCA PER ENTRAMBE) AD UNA QUOTA DEL 70% PER L'EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA DEL TIPO ECONOMICO E POPOLARE E DEL 30% PER L'EDILIZIA PRIVATA; - CHE IL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO CON LA MEDESIMA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.32 HA ESPRESSO: A) "IN CONSIDERAZIONE DELL'ATTUALE INEFFICACIA DEL PEEP, LA PIENA VOLONTA' DI ATTUARE IL P.R.G. VIGENTE NEL RISPETTO DI QUANTO SOPRA RIPORTATO, ATTIVANDO IN TEMPI BREVI, TUTTE LE PROCEDURE A TAL FINE NECESSARIE"; B) "LA IMPELLENTE NECESSITA' DI ATTIVARE QUANTO SOPRA DELIBERATO AL FINE DI CONTRASTARE L'ATTUALE NOTEVOLE DISAGIO ABITATIVO ED I NOTEVOLI COSTI IMPOSTI PER L'ACCESSO AL BENE CASA"; TUTTO CIO' PREMESSO LA SOCIETA' "BIT IMMOBILIARE S.R.L.", COME RAPPRESENTATA, MANIFESTA LA VOLONTA' DI DARE ATTUAZIONE A QUANTO DELIBERATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI PONTECAGNANO FAIANO CON DELIBERAZIONE N.32 DEL 23 MAGGIO 2003 NELLE MORE DELL'ATTIVAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DELLE PROCEDURE A TAL FINE NECESSARIE, LA SOCIETA' [REDACTED] COME RAPPRESENTATA, SI OBBLIGA, IRREVOCABILMENTE, IN CONFORMITA' A QUANTO DECISO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI PONTECAGNANO FAIANO CON DELIBERAZIONE N.32 DEL 23 MAGGIO 2003, AD ACCETTARE CHE LE AREE APPRESSO DESCRITTE, RAPPRESENTANTI IL 100% DELLE AREE DI PROPRIETA', VENGANO UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NELLA QUOTA DELIBERATA NELLA SOPRA RICHIAMATA DELIBERAZIONE DEL 23 MAGGIO 2003 (70% EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA DEL TIPO ECONOMICO POPOLARE E 30% EDILIZIA PRIVATA): 1) MAPP.125 FRUTTETO CL.2 HA 01.05.05 RDE.219,73 RAE.165,47; 2) MAPP.142 FRUTTETO CL.1 HA 02.79.31 RDE.1168,44 RAE.562,58. CONFINI, IN SENSO ORARIO, DEL MAPP.125: PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' [REDACTED] PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA; CONFINI, IN SENSO ORARIO, DEL MAPP.142: PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' [REDACTED] O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' [REDACTED]

GIUDIZIARIE.IT



Per quanto riguarda la coerenza catastale si mette in evidenza che i numerosi frazionamenti riscontrati in Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano dei beni staggiti, non sono materializzati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 14 sulla Stima del Lotto uno e Due →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito 14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento 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

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la superficie convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità mediante autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del valore relativamente alla stima del bene, lo scrivente CTU ha consultato o reperito informazioni tramite banche dati relative ad osservatori e studi del settore, contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, pubblicità on-line.

Orbene, attesa la specifica caratteristica dei fondi staggiti, si è del parere che, ai fini della presente stima, il parametro unitario da considerare è pari a 90,00 €/MQ.

STIMA VALORE LOTTO UNO

Con riferimento alla superficie commerciale dei terreni afferenti il lotto uno, si ottengono i seguenti valori di stima:

$V_m = \text{valore di mercato} = \text{sup. comm.} * 90,00\text{€}/\text{mq} = 10.497 \text{ mq} * 90,00 \text{ €}/\text{mq} = 944.730,00\text{€}$

Al valore calcolato V_m vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. -10% in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, nonché ai costi necessari alla cancellazione dei gravami.
- B. -5% in via cautelare al fine di tener conto dell'area di maggior rilievo, dovuta alla circostanza che parte della consistenza è occupata da slarghi in terra battuta e servitù di scolo.

Pertanto il valore ultimo da porre a base d'asta per il lotto uno è:

$V_{\text{lotto1}} = V_m * 0.85 = 944.730,00\text{€} * 0.85 = 803.020,50 \text{ €} \sim 803.000,00 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA VALORE LOTTO DUE

Con riferimento alla superficie commerciale dei terreni afferenti il lotto uno, si ottengono i seguenti valori di stima:

$V_m = \text{valore di mercato} = \text{sup. comm.} * 90,00\text{€}/\text{mq} = 26.279 \text{ mq} * 90,00 \text{ €}/\text{mq} = 2.365.110\text{€}$

Al valore calcolato V_m vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. -10% in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, nonché ai costi necessari alla cancellazione dei gravami.

B. -15% in via cautelare al fine di tener conto dell'area di maggior rilievo e in considerazione della necessità di effettuare rilievo GPS di riconfinamento delle aree in quanto i confini non risultano nettamente distinguibili.

Pertanto il valore ultimo da porre a base d'asta per il lotto due è:

$V_{\text{lotto1}} = V_m * 0.75 = 944.730,00\text{€} * 0.75 = 1.773.832,50 \text{ €} \sim 1.774.000,00\text{€}$

H C T U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 15 sulle Spese per Trasporto di beni mobili →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Non applicabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
I.C.T.U.
ing. Barbara Marra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue il **Quesito 16 sul Riepilogo e Descrizione Finale Lotto uno e due** →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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'aste).

A conclusione della presente consulenza, si riepiloga per il Lotto uno e il Lotto due:

DATI CATASTALIE VALORIA BASE D'ASTA:

LOTTO UNO (E.I. 297/2021):

- APPEZZAMENTO DI TERRENO (frutteto) con estensione di circa 10.505 mq e conformazione pianeggiante sito in Pontecagnano Faiano, Località Case Parrilli. Il fondo ricade in perimetrazione PUA relativo alla zona omogenea "C3 residenziale di espansione", ed è consistente in particelle di terreno contigue censite al NCT al fl.7 partille 2282-2644-2645-2646-2647-2648-2284-2285. L'accesso al lotto è consentito da una stradina di incrocio tra via Milano e via Mar Tirreno, in direzione Sud ed è raggiungibile da stradina interpoderale che attraversa particelle di proprietà terza, battuta per consentire alla collettività di accedere ai fondi.

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2282, classe 2, superficie catastale 2.872 mq, reddito dominicale 60,07€, reddito agrario 45,24€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2644, classe 2, superficie catastale 1.350 mq, reddito dominicale 28,24€, reddito agrario 21,27€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2645, classe 2, superficie catastale 1.713 mq, reddito dominicale 35,83€, reddito agrario 26,98€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2646, classe 2, superficie catastale 722 mq, reddito dominicale 15,10€, reddito agrario 11,37€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2647, classe 2, superficie catastale 1.504 mq, reddito dominicale 31,46 €, reddito agrario 23,69€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2648, classe 2, superficie catastale 2.284 mq, reddito dominicale 47,77 €, reddito agrario 35,98€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2284 classe 2, superficie catastale 8 mq, reddito dominicale 0,17 €, reddito agrario 0,13€

Unità immobiliare "frutteto" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2285, classe 2, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale 1,09 €, reddito agrario 0,82 €

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNO: 803.000,00 €

LOTTO DUE (E.I. 297/2021):

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO** (seminativo irriguo) con estensione di circa **27.931 mq** e conformazione pianeggiante sito in Pontecagnano Faiano, Località Case Parrilli. Il fondo ricade in perimetrazione PUA relativo alla zona omogenea "C3 residenziale di espansione", ed è consistente in particelle di terreno contigue censite al NCT al fl.7 partille 2631-2632-2633-2634-2635-2663-2664-2637-2638-2639-2290. L'accesso al lotto è consentito da una stradina di incrocio tra via Milano e via Mar Tirreno, in direzione Sud ed è raggiungibile da stradina interpodereale che attraversa particelle di proprietà terza, battuta per consentire alla collettività di accedere ai fondi. I confini del lotto non sono né distinguibili né individuabili in quanto non definiti.

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2631 classe 2, superficie catastale 345 mq, reddito dominicale 5,26 €, reddito agrario 3,56 €

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2632 classe 2, superficie catastale 965 mq, reddito dominicale 14,70 €, reddito agrario 9,97 €

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2633 classe 2, superficie catastale 3.587mq, reddito dominicale 54,65€, reddito agrario 37,05€. (SR)

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2634 classe 2, superficie catastale 965 mq, reddito dominicale 14,70€, reddito agrario 9,97€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2635 classe 2, superficie catastale 402 mq, reddito dominicale 6,12 €, reddito agrario 4,15€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2663 classe 2, superficie catastale 1.652 mq, reddito dominicale 25,17 €, reddito agrario 17,06€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2664 classe 2, superficie catastale 9.776 mq, reddito dominicale 148,94€, reddito agrario 100,98€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2637 classe 2, superficie catastale 1.140 mq, reddito dominicale 17,37€, reddito agrario 11,78€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2638 classe 2, superficie catastale 1.920 mq, reddito dominicale 29,25 €, reddito agrario 19,83€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2639 classe 2, superficie catastale 2.660 mq, reddito dominicale 40,53 €, reddito agrario 27,48€

Unità immobiliare "seminativo irriguo" censito all'N.C.T. di Pontecagnano Faiano Foglio 7, p.lla 2290 classe 2, superficie catastale 4.519 mq, reddito dominicale 68,85 €, reddito agrario 46,68€

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO DUE: 1.774.000,00€

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- Sui Lotti Uno e Due eseguiti **NON** insiste ulteriore pignoramento all'infuori della presente procedura esecutiva E.I. 297/2021 incardinata sul pignoramento del 11/01/2022 rep. 3/2022 trascritto il 28.02.2022 ai nn. 8193/6593;
- sui lotti insiste anche **ipoteca VOLONTARIA**, iscritta il 04.06.2010 ai nn. 23351/4148, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24.05.2010 ai rogiti del Notaio FARAHT JEAN PIERRE da Bergamo, a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo e contro la [REDACTED] per un montante ipotecario di € 2.400.000,00 ed un capitale di € 1.200.000,00 avente per oggetto i terreni in Pontecagnano Faiano foglio 7 particella 2282-2284-2285-2290-2632-2634-2635-2637-2638-2639-2644-2646-2647-2663.
- Sui lotti (ex partille 125-142) è trascritta anche **DOMANDA GIUDIZIALE** nascente da accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 12/01/2007 n. REP. 2550/2007 emesso dal Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- I **dati catastali** coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione.

TITOLI DI PROPRIETA' PRINCIPALI

Sia dalla nota di trascrizione del Titolo di Proprietà Principale **Atto di compravendita** del 12/12/2002 REP. 14389/36044 a nome del notaio FARHAT JEAN PIERRE in Bergamo e trascritto il 07/01/2023 ai nn.509/451 da potere di [REDACTED] (cfr. in All. 3), sia dalla visura camerale della società debitrice riportata in all. 4, risulta che:

-la società debitrice [REDACTED] società a responsabilità limitata allo stato attuale ancora attiva a far data del 09/03/1989, ed è costituita da due soci proprietari in quota parte di 1/2 ciascuno.

ANALISI URBANISTICA

LOTTO UNO

N.	FL.	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG	CONSISTENZA (MQ)
1	7	2282	PARCO URBANO	Are 28 ca 72
2	7	2644	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 13 ca 50
3	7	2645	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 17 ca 13
4	7	2646	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 7 ca 22
5	7	2647	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 15 ca 4
6	7	2648	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 22 ca 84



7	7	2284	VERDE PRIVATO	Ca 8
8	7	2285	VERDE PRIVATO	Ca 52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DUE

N.	FL.	PART.	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG	CONSISTENZA (MQ)
1	7	2290	PARCO URBANO	Are 45 ca 19
2	7	2631	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 3 ca 45
3	7	2632	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 9 ca 65
4	7	2633	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 35 ca 87
5	7	2634	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 9 ca 65
6	7	2635	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 4 ca 2
7	7	2663	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 16 ca 52
8	7	2664	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 97 ca 76
9	7	2637	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 11 ca 40
10	7	2638	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 19 ca 20
11	7	2639	Zona omogenea residenziale di espansione C3	Are 26 ca 60

H.C.T.U.

ing. Barbara Marra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue il **Quesito 17 sulla Documentazione fotografica** →



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

Il rilievo fotografico è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U. nella data di accesso 27/02/2023 (Cfr. Verb.le C.T.U. in All. 8a).

Report fotografico in allegato 10-11: "FOTO LOTTO UNO" e "FOTO LOTTO DUE".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

H C.T.U.
ing. Barbara Marra

Segue il Congedo del C.T.U. →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Il sottoscritto CTU si ripromette, infine, di presenziare all'udienza del 22/11/2023 già fissata dal G.E. per le modalità di vendita dei Lotti.


Con osservanza

Salerno, ottobre 2023

Il C.T.U.
ing. Barbara Marra



Segue l'**Elenco Allegati** →





ELENCO ALLEGATI

(n° 11 gruppi di Allegati fascicolati in questo volume separato dalla relazione di Stima):

- Allegati 1-** Ricevuta Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato G.E. e Raccomandazioni Generali C.T.U.;
- Allegati 2-** Copie Atti Procedimento E.I. 297/2021;
- Allegati 3-** Copia Titoli di Proprietà
- Allegato 4-** Visura cam erale
- Allegati 5-** Dati Catastali Beni Esecutati;
- Allegati 6-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti esecutato in E.I. 297/2021
- Allegati 7-** C.d.U.;
- Allegato 8-** Verbale Sopralluogo C.T.U.;
- Allegati 9-** Valori di stima;
- Allegati 10-** Report fotografico lotto uno;
- Allegati 11-** Report fotografico lotto due;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.
ing. Barbara Marra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

