

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RG. n°30/2019



G.E. DOTT.SSA M.L. BUONO



PARTI NEL PROCEDIMENTO

Creditore

Omissis

Omissis

Debitore



RELAZIONE DI STIMA DI
IMMOBILI

Il Tecnico

Dott. Ing. Sabato Cuzzo



Sommario

PREMESSA.....	3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.RISPOSTA AI QUESITI.....	4
2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)	4
2.1.1 Formazione Lotti.....	6
2.2 Descrizione dei beni - (Quesito n.4).....	7
2.2.1 Localizzazione ed individuazione.....	7
2.2.2 Confini.....	9
2.2.3 Descrizione.....	11
2.3 Provenienza dei beni - (Quesito n.5).....	14
2.4 Divisibilità dei beni - (Quesito n.6).....	14
2.5 Stato di possesso dei beni - (Quesito n.7).....	16
2.6 Canone di locazione - (Quesito n.8).....	17
2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.9).....	19
2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (Quesito n.10).....	19
2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (Quesito n.11).....	19
2.10 Visure Ipotecarie - (Quesito n.12).....	20
2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13).....	21
2.12 Determinazione del valore del bene - (Quesito n.14).....	22
2.13 Spese per la rimozione dei beni mobili- (Quesito n.15).....	25
2.14 Sintesi - (Quesito n.16).....	26

PREMESSA

In adempimento all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, conferitogli dall'Ecc.mo Dott. Roberto Ricciardi per la procedura esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 30/2019 del Tribunale di Salerno – Terza sezione civile tra:

- *Omissis (creditore procedente)*;

contro

- *Omissis (parte debitrice)*;



il sottoscritto **ing. Sabato Cuzzo**, con domicilio professionale in Baronissi (Sa) alla via Corte n.14, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6158 ed iscritto nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente **relazione di stima di immobili**.

In data **18/03/2019**, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. RIEPILOGO
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Relativamente alle attività in parola, si riporta nell'elenco che segue, la cronologia dei processi verbali, la cui trascrizione integrale è possibile visionarla unitamente alla presente produzione nella sezione allegati (*Cfr.allegato 2*).

Nella fattispecie, le operazioni peritali seguitate, sulla scorta anche del numero di immobili coinvolti nella procedura esecutiva, fanno riferimento a:

- **Verbale di inizio e chiusura operazioni peritali del 11 aprile 2019** (*Cfr.allegato 2*)



2.RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento al compendio immobiliare pignorato, si costituisce di una Relazione Notarile (Cfr.allegato7), per Dott. Omissis, notaio in Castellabate (Sa), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Salerno.

Con tale incartamento, relativamente all'oggetto della suddetta certificazione, vale a dire il pignoramento immobiliare trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 12/02/2019 ai numeri 5483/4253, il dott. Omissis, dichiara:

- l'identificazione catastale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e l'intestazione legale degli stessi;
- la provenienza dei beni;
- la storia ipotecaria ventennale e le formalità pregiudizievoli;

Da qui, per i beni pignorati la suddetta documentazione, prevista dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ., in materia di istanza di vendita, risulta essere idonea e completa.

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (eseguita in data 28/01/2019), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 12/02/2019 ai nn.4253 R.P. e 5483 R.G., ad istanza della Omissis, con sede in [REDACTED] C.F. OMISSIS, con il quale, a fronte del credito di € 934.394,20, oltre interessi successivi di mora, venivano sottoposti ad esecuzione i diritti di piena proprietà dei beni dei debitori:

Omissis OMISSIS

Omissis OMISSIS

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso ai seguenti beni, ubicati nei Comuni di Ricigliano (SA) e Sicignano degli Alburni (SA):

Unità Negoziale n.1 - Beni in Ricigliano (SA) - Titolarità: 1/1 [REDACTED]

Bene	Foglio	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1	21	210	SEMINATIVO	1	64 are 13 ca	41,40 €	29,81 €
2	21	213	VIGNETO	1	7 are	8,13 €	5,60 €

Unità Negoziale n.2 - Beni in Sicignano degli Alburni (SA) - Titolarità: 1/2 [REDACTED]

Bene	Foglio	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1	56	23	FRUTTETO	1	2 ha 14 are 10 ca	165,86 €	55,29 €
2	56	24	FRUTTETO	1	40 are 00 ca	30,99 €	10,33 €
			PASCOLO	21	3 are 94 ca	0,41 €	0,31 €
3	56	164/1	F/2	UNITÀ COLLABENTI			
4	56	1	PASCOLO ARB	U	7 are 60 ca	0,75 €	0,59 €
			FRUTTETO	1	95 are 22 ca	73,77 €	24,59 €
5	56	2	PASCOLO ARB	U	1 are 27 ca	0,12 €	0,10 €
			FRUTTETO	1	1 ha 63 are 69 ca	126,81 €	42,27 €
6	56	3	FRUTTETO	1	11 ha 42 are 30 ca	884,92 €	294,97 €
7	56	76	INCOLT PROD	20	66 are 67 ca	2,07 €	0,34 €

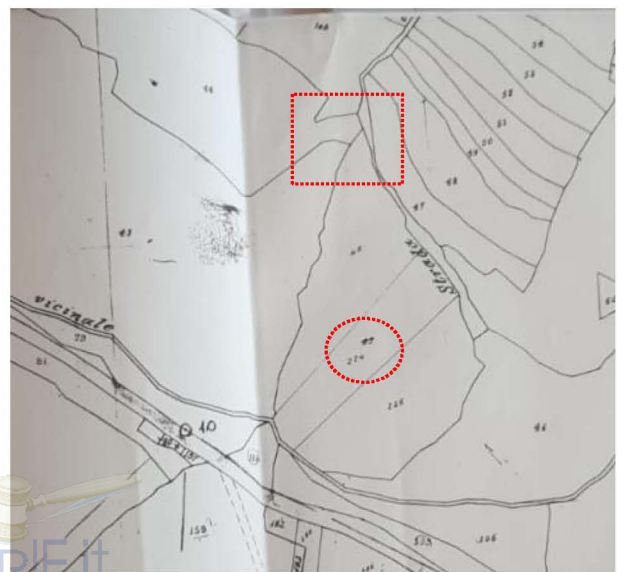
Unità Negoziale n.3 - Beni in Ricigliano (SA) - Titolarità: 1/1

Bene	Foglio	P.Illa	Classamento	Classe	Consistenza	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1	22	45	ULIVETO	3	54 are 33 ca	11,22 €	11,22 €
			PASCOLO ARB	U	0 are 67 ca	0,10 €	0,10 €
2	22	104	ULIVETO	3	1 are 79 ca	0,37 €	0,37 €
			PASCOLO	2	5 are 41 ca	0,20 €	0,20 €
3	22	105	SEMINATIVO	3	22 are 04 ca	5,12 €	5,69 €
4	22	106	PASCOLO	2	30 are 04 ca	1,09 €	1,09 €
5	22	224	ULIVETO	3	37 are 78 ca	7,80 €	7,80 €

Occorre rilevare che, con riferimento alle unità staggite site nel comune di Ricigliano (Sa), identificate con i beni n.1 e n.5 dell'unità negoziale n.3, censite al C.T. al foglio n.22 p.Illa 45 e p.Illa 224, le stesse non risultano correttamente individuate in mappa catastale, attesala mancata registrazione (*inserimento in mappa*) del frazionamento n.677 in atti dal 26/06/1986, con il quale, dalla p.Illa 45, si generavano i mappali n.224 e n.225.



EDM attuale Fg.22 (Ricigliano)



Mappa cartacea Fg.22



EDM Fg.56 (Sicignano degli Alburni)

Occorre, inoltre, precisare che, da un'attenta analisi delle consistenze staggite, per come catastalmente individuate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, vi è divergenza con la descrizione civilistica, atteso, infatti, che, con riferimento ai beni di cui all'unità negoziale n.2, la consistenza indicata pari a 47.973 mq non corrisponde alla sommatoria delle consistenze delle particelle indicate nell'atto di pignoramento, ma è come se in termini di consistenza si accorperebbe anche il mappale n.22, di 22.057 mq, che è sempre di proprietà dei debitori, ma che non risulta essere incluso nella descrizione catastale dell'atto di pignoramento. Tra le altre cose si tiene per completezza a precisare in questa sede, che l'esclusione della particella di cui al mappale n. 22, renderebbe la stessa interclusa dal lotto di maggiore consistenza e coinvolto nella procedura esecutiva.

L'immagine posta al fianco individua:

- la consistenza non correttamente pignorata (polilinea di colore rosso);
- la consistenza correttamente pignorata (campitura in blu)

Anticipando quanto si dirà allo specifico punto (cfr. § 2.5), si ritiene di evidenziare che i beni siti nel Comune di Ricigliano (Sa), pignorati per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà, invero, risultano gravati da antico livello. Sul punto, pare opportuno portare all'attenzione del G.E. che l'istanza inviata dallo scrivente esperto presso la pubblica amministrazione (Cfr. allegato 5.7), tesa al rilascio di idonea attestazione in ordine all'esistenza dei riscontrati livelli, ovvero in relazione all'eventuale intercorsa affrancazione, è rimasta inevasa.

A tutto il 15/05/2019 (data ultima verifica), oltre al creditore procedente, per i soli immobili coinvolti nella procedura esecutiva, non risultano intervenuti, ulteriori soggetti/istituti (Cfr. allegato 6.4).



2.1.1 Formazione Lotti

Per chiarezza di esposizione e al fine di evitare una dispersione delle informazioni fornite con la presente relazione, ciascun bene pignorato, come in precedenza individuato, sarà successivamente analizzato e definito nell'ambito della seguente ripartizione in LOTTI.

- ❖ **Lotto 1** Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa) in località Coste
Catasto Terreni **Foglio 21 p.lle 210 - 213**

- ❖ **Lotto 2** Fondo rustico, con entrostante rudere, ubicato nel Comune di Sicignano degli Alburni (Sa) in località Tempona Tauriello
Catasto Terreni **Foglio 56 p.lle 1 - 2 - 3 - 23 - 24 - 76**
Catasto Fabbricati **Foglio 56 p.lla 164/1**

- ❖ **Lotto 3** Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa) in località Pantano
Catasto Terreni **Foglio 22 p.lle 45 - 104 - 105 - 106 - 224**



2.2 Descrizione dei beni- (Quesito n.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.

Le unità immobiliari pignorate (diversamente dai soggetti esecutati), come in precedenza menzionato, non risultano gravate da ulteriori procedure espropriative.



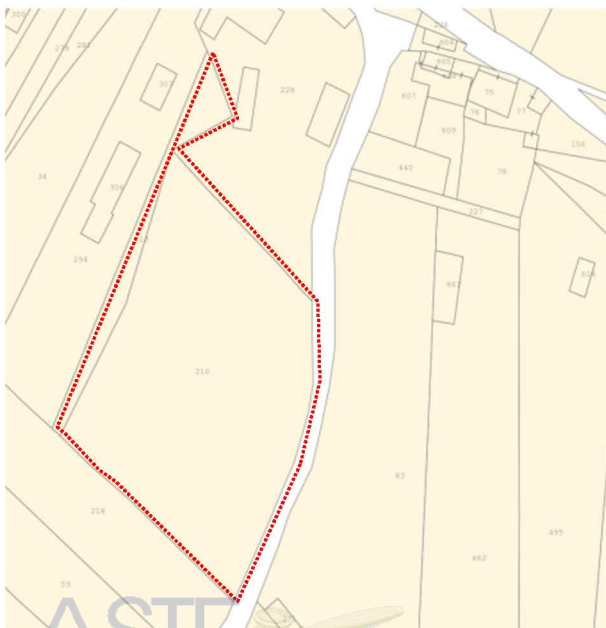
2.2.1 Localizzazione ed individuazione

Si riportano, nel seguito, alcune elaborazioni grafiche, al solo scopo di facilitare l'individuazione dei beni.

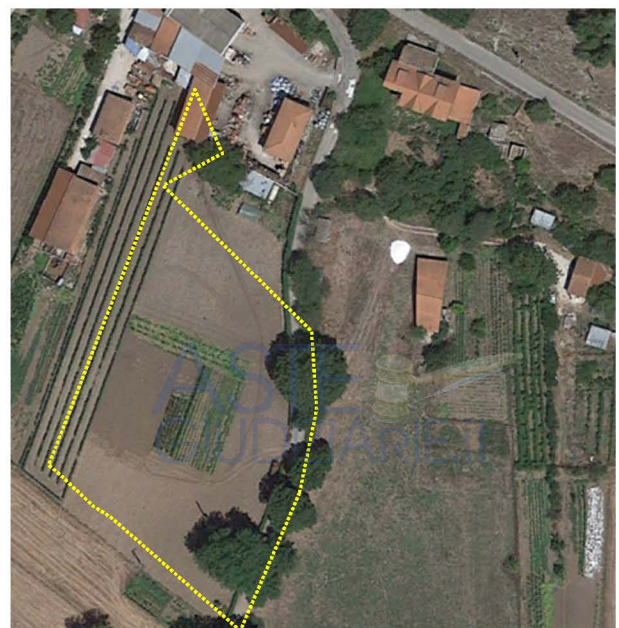
Lotto n.1 (Comune di Ricigliano)



Ortofoto



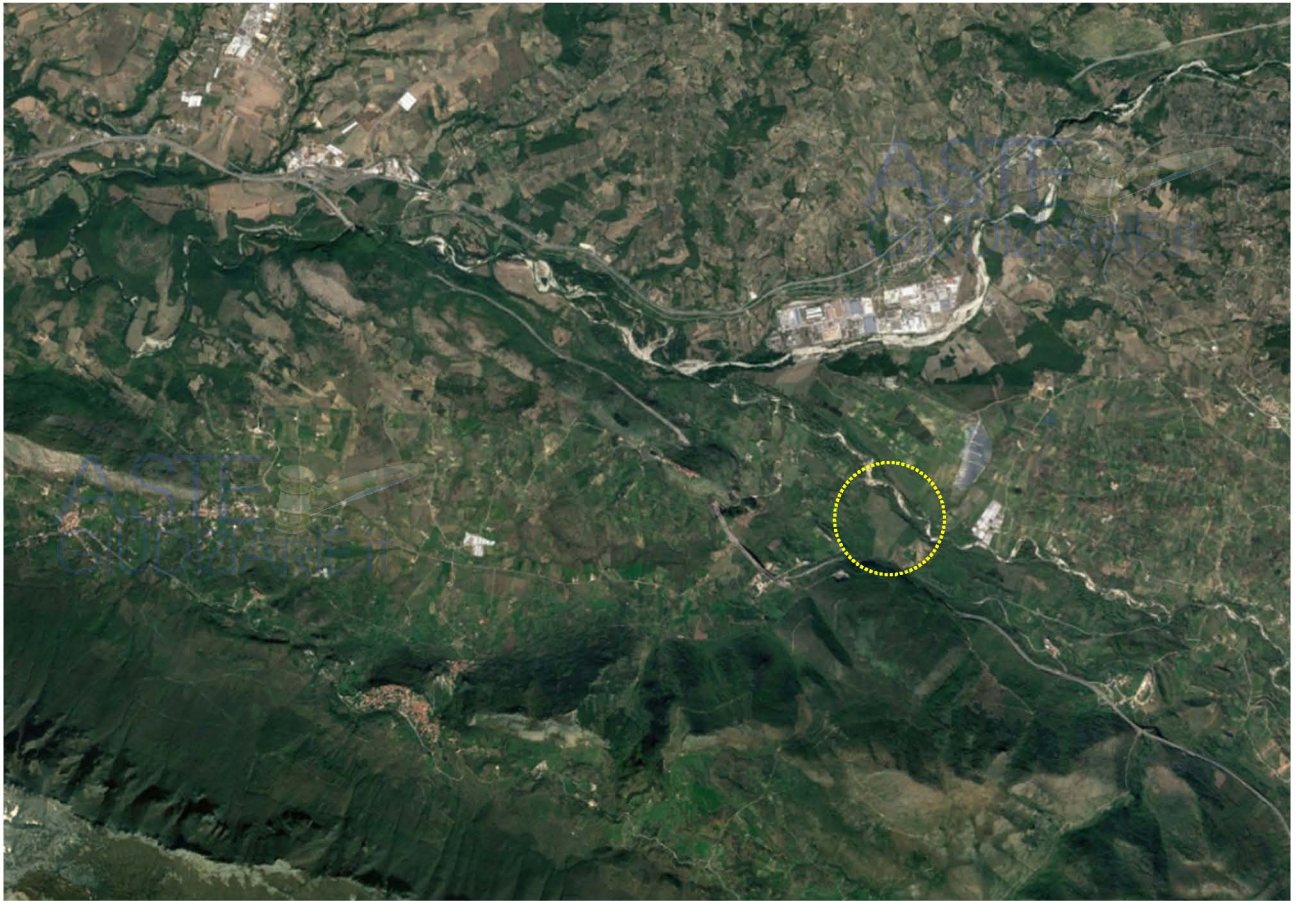
Estratto elaborato catastale



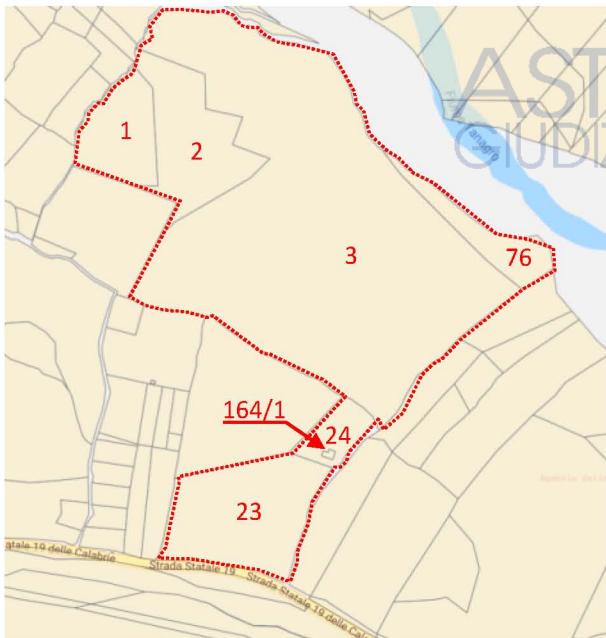
Sovrapposizione Ortofoto



Lotto n.2 (Comune di Sicignano degli Alburni)



Ortofoto



Estratto elaborato catastale

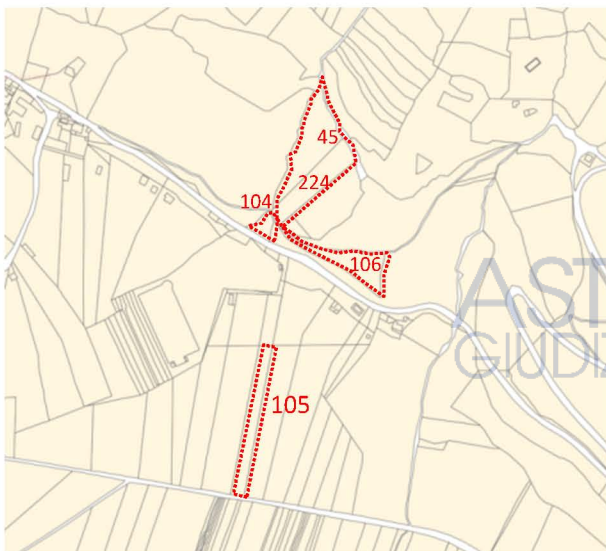


Sovrapposizione Ortofoto

Lotto n.3 (Comune di Ricigliano)



Ortofoto



Estratto elaborato catastale



Sovrapposizione Ortofoto



Al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati, le unità sono identificate e classificate come già riportato al precedente punto 2.1.

2.2.2 Confini

Con riferimento agli estratti di mappa catastale, in precedenza riportati in stralcio per ciascun lotto, le tabelle seguenti esplicitano i confini per ciascuna unità staggita.

Lotto n.1 (Comune di Ricigliano)

Catasto	Fg.	P.Illa	Nord	Est	Sud	Ovest
T	21	210	p.lla 228	Strada Don Felice	p.lla 218	p.lle 213-218
T	21	213	p.lle 228-294	p.lla 210	p.lle 210-218	p.lla 294

Lotto n.2 (Comune di Sicignano degli Alburni)

Catasto	Fg.	P.lla	Nord	Est	Sud	Ovest
T	56	23	p.lle 22-24	p.lla 90	strada provinciale	p.lle 22-95
T	56	24	p.lla 3	p.lla 90	p.lla 23	p.lla 22
F	56	164/1	p.lla 24	p.lla 24	p.lla 24	p.lla 24
T	56	1	altro foglio di mappa	p.lla 2	p.lla 75	altro foglio di mappa
T	56	2	p.lla 3	p.lla 3	p.lle 3-75	p.lla 1
T	56	3	Tanagro – p.lla 76	Tanagro – p.lle 76-26-28	p.lle 22-24-28-26-142-143	p.lle 22-24-142-143-75-2
T	56	76	Tanagro	Tanagro – p.lla 26	p.lle 3-26	p.lla 3

Lotto n.3 (Comune di Ricigliano)

Catasto	Fg.	P.lla	Nord	Est	Sud	Ovest
T	22	45	strada vicinale – p.lla 224	p.lle 539-540	p.lle 539-540	p.lla 224
T	22	104	strada vicinale	p.lla 119	strada comunale	p.lla 158
T	22	105	p.lla 138	p.lla 204	canale	p.lla 103
T	22	106	strada vicinale	p.lla 119	p.lla 119	p.lla 119
T	22	224	p.lla 44- strada vicinale	Strada vicinale- p.lla 45	p.lla 45	p.lla 43

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2.3 Descrizione

Lotto n.1 (Comune di Ricigliano – località Coste)

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 7.113 mq, ubicato nel comune di Ricigliano alla località Coste.

L'accesso al fondo, la cui conformazione morfologica è irregolare, pianeggiante, avviene dalla strada Don Felice. Il suolo risulta sfruttato ed in un buono stato di manutenzione. Si rileva, inoltre, la presenza di un elettrodotto.



Lotto n.2 (Comune di Sicignano degli Alburni – località Tempona Tauriello)

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 173.479 mq (più l'area di sedime di circa 112 mq. del rudere identificato in catasto fabbricati al Fg. 56 p.lla 164 sub. 1), ubicato nel comune di Sicignano degli Alburni, alla località Armo Immacolata-Tempona Tauriello.

L'accesso al fondo, la cui conformazione morfologia è irregolare, inizialmente pianeggiante e poi acclive verso Sud, sino al Fiume Tanagro, avviene dalla Strada Provinciale.

Il suolo appare sfruttato ed in discreto stato di manutenzione. Si rileva, inoltre, la presenza di alcuni tralicci.



Lotto n.3 (Comune di Ricigliano – località Pantano)

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 15.206 mq, ubicato nel comune di Ricigliano alla località Pantano.

La maggior consistenza risulta ubicata a Nord rispetto alla strada provinciale, con caratteristiche morfologiche che conferiscono una scarsa appetibilità (p.lle 45-104-106-224).



La minor consistenza, individuata con il mappale n.105, ubicata a Sud rispetto alla strada provinciale, appare sfruttata ed in un buono stato di manutenzione, sebbene non direttamente raggiungibile, se non attraverso il mappale n.138, non pignorato, dal quale ha accesso.



Il confine non risulta delimitato.

A valle di quanto descritto e con il solo scopo di fornire maggiore intelligibilità ed esaustività alla produzione, si chiarisce che il compendio pignorato in parola viene ulteriormente rappresentato dal report fotografico estratto nella circostanza delle operazioni peritali e dalla restituzione planimetrica con indicazione dei coni ottici di scatto, rispettivamente prodotte e trasmesse in allegato all'elaborato peritale (Cfr. *allegato 3.2_ Documentazione fotografica* – Cfr. *allegato 4.1 e 4.2 Tavole grafiche estratti di mappa catastale con indicazione dei coni di scatto*).

2.3 Provenienza dei beni - (Quesito n.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

Le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà dei debitori, ad essi pervenute in virtù dei seguenti titoli:

LOTTO n.1 (Terreni Comune di Ricigliano)

Proprietà del cespite pignorato:

Omissis – Proprietà 1/1;

Pervenimento:

Atto di donazione del 21 maggio 1989 per notaio Parisi di Contursi Terme, repertorio n. 5991, trascritto a Salerno il 13 giugno 1989 al n. 15378/12065 (Cfr. allegato 12)

Proprietà antecedente:

- *Omissis*
- *Omissis*

LOTTO n.2 (Terreni con entrostante rudere Comune di Sicignano degli Alburni)

Proprietà del cespite pignorato:

- *Omissis* – Proprietà 1/2;
- *Omissis* – Proprietà 1/2;

Pervenimento:

Atto di compravendita del 10 giugno 1999 per notaio Antonio Orlando di Mercato San Severino (Sa), repertorio n. 29205, trascritto a Salerno il 1 luglio 1999 al n. 19738-9/14922-3 (Cfr. allegato 12)

Proprietà antecedente:

- *Omissis*

LOTTO n.3 (Comune di Ricigliano)

Proprietà del cespite pignorato:

- *Omissis* – Proprietà 1/1;

Pervenimento:

Atto di compravendita del 20 novembre 2001 per notaio Roberto Orlando di Polla, repertorio n. 3265, trascritto a Salerno il 23 novembre 2001 ai nn. 33488/25449 (Cfr. allegato 12)

Proprietà antecedente:

- *Omissis*

In riferimento agli immobili compresi nel presente lotto si segnala la presenza di acquisti *mortis causa* non trascritti.

2.4 Divisibilità dei beni - (Quesito n.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

In riferimento ai beni in questione nel procedimento esecutivo in oggetto, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, non si riscontrano circostanze di comproprietà con soggetti fisici o giuridici, estranei alla procedura stessa; d'altro canto, in virtù di quanto asserito in risposta al precedente quesito, si ribadisce che la proprietà esclusiva del compendio pignorato risulta essere di proprietà esclusiva degli esecutati.

Di fianco a ciò, si precisa che alla luce delle caratteristiche intrinseche (natura, ubicazione e tipologia, struttura e consistenza) del complesso immobiliare in parola e della potenziale appetibilità sul mercato dello stesso, a parere dello scrivente si prefigurano le condizioni per prevedere la possibilità di una vendita in più lotti, ovvero come già in precedenza esplicitato:

- ❖ **Lotto 1_ Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa) in località Coste**
Catasto Terreni *Foglio 21 p.lle 210 - 213*
- ❖ **Lotto 2_ Fondo rustico, con entro stante rudere, ubicato nel Comune di Sicignano degli Alburni (Sa) in località Tempona Tauriello**
Catasto Terreni *Foglio 56 p.lle 1 - 2 - 3 - 23 - 24 - 76*
Catasto Fabbricati *Foglio 56 p.lla164/1*
- ❖ **Lotto 3_ Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa) in località Pantano**
Catasto Terreni *Foglio 22 p.lle 45 - 104 - 105 - 106 - 224*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.5 Stato di possesso dei beni- (Quesito n.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 alla 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

Per quanto riguarda la presenza di gravami quali censo, livello o uso civico sui terreni coinvolti nella presente procedura esecutiva, come si può rilevare dall'attestazione (cfr. nota prot. 237578 del 11/04/2019 e successiva integrazione prot.326991 del 24/05/2019 – Cfr. allegato 11) pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Per quanto attiene al gravame di livello, riscontrabile dall'analisi delle visure catastali storiche, è bene precisare che l'istanza inviata dallo scrivente esperto presso la pubblica amministrazione, tesa al rilascio di idonea attestazione in ordine all'esistenza dei riscontrati livelli, ovvero in relazione all'eventuale intercorsa affrancazione, è rimasta inevasa (Cfr. allegato 5.7).

Pertanto, al solo scopo di fornire un'indicazione di massima circa i presumibili costi necessari all'affranco del gravame, si riporta, a seguire, un prospetto di calcolo, basato sulla circolare della Regione Campania del 07/11/2011, relativa alla rivalutazione dei canoni di natura enfiteutica, in cui il canone annuale a corrispondersi viene fissato in 7,5 volte il reddito domenicale catastale.

Lotto 1- Beni in Ricigliano (SA)

Bene	Foglio	P.lla	Cons. mq	Redd. Dom.	canone aggiornato 2019	costo affranco
1	21	210	6413	41,40 €	310,50 €	621,00 €
2	21	213	700	8,13 €	60,98 €	121,95 €
					371,48 €	742,95 €

canone corrente	371,48 €
canoni non prescritti (5 anni)	1.857,38 €
interessi dal 1/1/2014	130,02 €
costo affranco	742,95 €
	3.101,82 €

Lotto 3 - Beni in Ricigliano (SA)

Bene	Foglio	P.lla	Consistenza	Redd. Dom.	canone aggiornato 2019	costo affranco
1	22	45	5433	11,22 €	84,15 €	168,30 €
4	22	106	3004	1,09 €	8,18 €	16,35 €
5	22	224	3778	7,80 €	58,50 €	117,00 €
					150,83 €	301,65 €

canone corrente	150,83 €
canoni non prescritti (5 anni)	754,13 €
interessi dal 1/1/2014	52,79 €
costo affranco	301,65 €
	1.259,39 €

L'indicazione dello stato di occupazione è fornita sulla base della documentazione fornita in copia dai debitori esecutati.

Da un'analisi del contratto di locazione consegnato, si rileva il seguente stato di occupazione.

TUTTI I BENI – infra maggiore consistenza

(Comune di Ricigliano - Sicignano degli Alburni – San Gregorio Magno)

AFFITO DI FONDI RUSTICI del 14/05/2018, registrato a Eboli in data 14/06/2018 al n.2681 serie 3T

Consistenza : 209.278 - terreno agricolo
▪ Locatore : Omissis
Locatario : Omissis
Decorrenza : 14/05/2018
Durata : anni 15
Scadenza : 13/05/2033
Canone : euro 5.250,00 per l'intera durata del contratto
Canone annuo : euro 350,00

Parametro annuo per circa 21 ettari → 16,00 €/ha/anno

2.6 Canone di locazione - (Quesito n.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.

La stima riguardante il più probabile canone di locazione del cespite pignorato è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica comparativa, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 14), i valori dell'annuario del Crea e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

Nello specifico per la stima del più probabile valore di locazione della consistenza terriera, si è preso a riferimento ulteriore; i borsini immobiliari dell'agenzia che operano sul territorio, nonché il raffronto con esperti ed agronomi del luogo, attraverso i quali si è giunti a definire il riferimento indicativo del più probabile valore locativo annuo di aree e colture agricole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelle in oggetto. A tal proposito, immaginando di proseguire per linearità secondo l'accorpamento finora rappresentato e attraverso i tre distinti lotti, si ottiene che:

Per il LOTTO 1

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, ritenendo di poter applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei beni in parola, un parametro unitario pari ad €/ha/anno 1.000,00, equivalente ad €/mq/anno 0,10, si determina il seguente canone annuale:

Canone annuo : mq 7.113 x 0,10 €/mq/anno = € 711,30
arrotondato a €/anno **700,00**
(diconsi euro/anno settecento)

Verifica ex art. 2923 : in esito al quesito, risulta contratto di **AFFITO DI FONDO RUSTICO del 14/05/2018**, registrato a Eboli in data 14/06/2018 al n.2681 serie 3T. Atteso che dall'analisi della consistenza locata è possibile determinare un importo annuo unitario pari a circa 16,00 euro/ha/anno, si ritiene di poter affermare che ricorre l'ipotesi di "canone vile" di cui all'art. 2923 co. 3 c.c.

Per il LOTTO 2


Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, ritenendo di poter applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei beni in parola, un parametro unitario pari ad €/ha/anno 1.000,00, equivalente ad €/mq/anno 0,10, si determina il seguente canone annuale:

Canone annuo : mq 173.479 x 0,10 €/mq/anno = € 17.347,90
arrotondato a €/anno 17.000,00
(diconsi euro/anno diciassettemila)

Verifica ex art. 2923 : in esito al quesito, risulta contratto di AFFITO DI FONDO RUSTICO del 14/05/2018, registrato a Eboli in data 14/06/2018 al n.2681 serie 3T. Atteso che dall'analisi della consistenza locata è possibile determinare un importo annuo unitario pari a circa 16,00 euro/ha/anno, si ritiene di poter affermare che ricorre l'ipotesi di "canone vile" di cui all'art. 2923 co. 3 c.c.

Per il LOTTO 3

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, ritenendo di poter applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei beni in parola, un parametro unitario pari ad €/ha/anno 500,00, equivalente ad €/mq/anno 0,05, si determina il seguente canone annuale:

 Canone annuo : mq 15.206 x 0,05 €/mq/anno = € 760,30
arrotondato a €/anno 750,00
(diconsi euro/anno settecentocinquanta)

Verifica ex art. 2923 : in esito al quesito, risulta contratto di AFFITO DI FONDO RUSTICO del 14/05/2018, registrato a Eboli in data 14/06/2018 al n.2681 serie 3T. Atteso che dall'analisi della consistenza locata è possibile determinare un importo annuo unitario pari a circa 16,00 euro/ha/anno, si ritiene di poter affermare che ricorre l'ipotesi di "canone vile" di cui all'art. 2923 co. 3 c.c.

 Aste
GIUDIZIARIE.it

 Aste
GIUDIZIARIE.it

 Aste
GIUDIZIARIE.it

2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato- (Quesito n.9)

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

Come da atto di Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED] del Settore Servizi Demografici del Comune di [REDACTED], prodotto e trasmesso in allegato alla produzione peritale (Cfr. allegato 14), dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di [REDACTED], si certifica dal Registro degli atti di matrimonio dell'anno 1993, atto n.8 – p.II – s. A, che il sig. Omissis ha contratto matrimonio con la sig.ra Omissis in data [REDACTED]. All'interno del suddetto documento viene riportata annotazione - ovvero che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, a norma dell'art. 162, secondo comma del Codice Civile.

2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente- (Quesito n.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 sulla 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 deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici e più specificatamente dalle risultanze delle certificazioni di destinazione urbanistica, (Cfr. allegato 10), si può asserire che:

Per il LOTTO 2 (Terreni con entrostante rudere nel Comune di Sicignano degli Alburni)

Le particelle tutte, coinvolte nella procedura esecutiva, risultano essere sottoposte a vincolo idrogeologico istituito con Regio Decreto 3267/1923.

Invece la particella rispondente al mappale n. 24 rientra parzialmente nella fascia di rispetto stradale ai sensi del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Infine le particelle rispondenti ai mappali nn. 3 e 76 rientrano interamente nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lvo 42/2004 art. 143, comma 2, lettera c).

Per il LOTTO 3 (Terreni al Fg.22 nel Comune di Ricigliano)

Le particelle ubicate a Nord della strada provinciale risultano essere sottoposte a vincolo idrogeologico istituito con Regio Decreto 3267/1923 e rientrano parzialmente nella fascia di rispetto stradale ai sensi del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

In merito alla questione condominiale, per ovvi motivi, vista la natura degli immobili coinvolti, non si prevede tale condizione di onere.

2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente- (Quesito n.11)

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

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici si chiarisce che per il compendio pignorato non si rilevano oneri gravanti sui beni che risulteranno opponibili all'acquirente oltre quelli in essere ed evidenziati nella presente produzione e nei relativi allegati che si trasmettono unitamente alla presente produzione (Cfr. allegato 7 – Relazione notarile).

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate (Cfr. allegato 6.3 e 6.4).

Rimarrà in capo all'aggiudicatario il costo di affrancazione dei livelli, come indicato nello specifico paragrafo.

2.10 Visure Ipocatastali - (Quesito n.12)

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

Visure catastali e ipotecarie per immobili e per soggetto

Le documentazioni richieste al presente quesito sono state acquisite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia delle Entrate e depositate in allegato alla presente produzione (Cfr. allegati 6.1, 6.2 6.3, 6.4). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

- **Visure catastali storiche** di tutti i beni coinvolti nella presente procedura esecutiva ed estratti di mappa del Fg. 21 del Comune di Ricigliano (Lotto 1), del Fg. 56 del Comune di Sicignano degli Alburni (Lotto 2) e del Fg. 22 del Comune di Ricigliano (Lotto 3).
- **Visure ipotecarie per gli immobili** coinvolti nella procedura esecutiva
- **Visure ipotecarie per soggetto:**
 - ✓ Omissis ;
 - ✓ Omissis .

Queste ultime visure (ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetti) sono state riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico. Da un'analisi condotta sulle documentazioni in commento (Cfr. allegato 6.3 e 6.4) e da un controllo incrociato, si è potuto chiarire che sono emerse discrasie tra le risultanze delle stesse.

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 15/05/2019, risultano presenti le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2019 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 4253 Registro Generale 5483 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 756 del 28/01/2019.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200,00 = € 294,00

ISCRIZIONE del 05/05/2011 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 2814 Registro Generale 17670 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZIONE DI EBOLI Repertorio 256/2011 del 10/03/2011. Importo € 45.100,00.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ 0,5% (€ 45.100) = € 319,50

ISCRIZIONE del 09/10/2018 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 4791 Registro Generale 38863 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - SEZIONE DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 49 del 19/01/2011. Importo € 600.000,00.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ 0,5% (€ 600.000,00) = € 3.094,00

2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale- (Quesito n.13)

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

Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Per gli immobili coinvolti nella procedura esecutiva (Terreni in Ricigliano e in Sicignano degli Alburni), come già riferito in narrativa, sono stati promossi dagli Enti competenti (Comune di Ricigliano e Comune di Sicignano degli Alburni), i Certificati di Destinazione Urbanistica rispettivamente avente prot. n. 1729 del 10 aprile 2019 (Cfr. allegato 10.1) per quanto riguarda le aree ricadenti nel Comune di Ricigliano (Sa) e avente prot. n. 002611/2019 del 22 marzo 2019 (Cfr. allegato 10.2) relativamente alle aree ricadenti nel territorio di Sicignano degli Alburni (Sa).

Nello specifico, i suddetti documenti, ai quali si rimanda per ogni approfondimento e redatti giusta istanza avallata dallo scrivente a mezzo P.E.C. (Cfr. allegato 5.3 e 5.4), attestano che:

Per il Lotto 1 e parte del Lotto 3 (Terreni in Ricigliano)

- ✓ le particelle corrispondenti al lotto in parola, secondo il Piano Regolatore Vigente, ricadono in zona classificata "E2" – Agricola semplice;

Per la restante parte del Lotto 3 (Terreni in Ricigliano)

- ✓ le particelle corrispondenti al lotto in parola, secondo il Piano Regolatore Vigente, ricadono in zona classificata "E1" – Agricola Boschiva;

Per il Lotto 2 (Terreni in Sicignano degli Alburni)

- ✓ le particelle corrispondenti al lotto in parola, secondo il Piano Regolatore Vigente, ricadono in zona classificata "E" – Agricola;

2.12 Determinazione del valore del bene- (Quesito n.14)

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in parola si è proceduto attraverso il criterio di stima relativo al metodo sintetico-comparativo, sulla base dei dati forniti dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 9) e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Da qui, in linea generale per la stima del più probabile valore di mercato unitario dei terreni, si è preso a riferimento ulteriore; oltre ai borsini immobiliari dell'agenzia che operano sul territorio, anche il confronto con esperti ed agronomi del luogo.

E sulla base dei caratteri intrinseci ed estrinseci, nonché dai dati acquisiti, si è arrivato a definire dei valori di stima unitari, raggruppati secondo l'identificazione dei lotti promossi finora in narrativa, e che risultano essere pari a:

- ✓ per il Lotto 1 → 4,00 €/mq;
- ✓ per il Lotto 2 → 4,00 €/mq;
- ✓ per il Lotto 3 → 2,00 €/mq per le aree acclivi e ricomprese al di sopra della strada provinciale;
→ 4,00 €/mq per l'area pianeggiante.

Da qui il più probabile valore di stima da porre a base d'asta per l'immobile in parola, ricordando che è stato preso a riferimento quale consistenza, per tutti i terreni, quella indicata sulle produzioni catastali; si ottiene dal prodotto tra il valore di mercato unitario (sopra caratterizzato) per la consistenza del beni appartenenti ad ogni singolo lotto (espresso in mq).

Da qui, come visibile anche dalla tabella sintetica che si rimette di seguito per maggiore comprensione e grado di dettaglio, si ottengono i seguenti valori di stima:

- ✓ Lotto 1 → € 28.452,00 (il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00));
- ✓ Lotto 2 → € 694.476,00 (il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad € 694.500,00 (euro seicentonovantaquattromilacinquecento/00));
- ✓ Lotto 3 → € 34.820,00 (il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)).

Lotto	Comune	Identificativi Catastali	Consistenza catastale (mq)	Consistenza a totale lotto (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	k1	k2	k3	Valore di mercato (€)	Valore lotti
1	Ricigliano	Foglio 21 particella 210	6413	7113	€ 4,00	1	1	1	€ 25.652,00	€ 28.452,00
	Ricigliano	Foglio 21 particella 213	700		€ 4,00	1	1	1	€ 2.800,00	
3	Ricigliano	Foglio 22 particella 45	5500	15206	€ 2,00	1	1	1	€ 11.000,00	€ 34.820,00
	Ricigliano	Foglio 22 particella 104	720		€ 2,00	1	1	1	€ 1.440,00	
	Ricigliano	Foglio 22 particella 105	2204		€ 4,00	1	1	1	€ 8.816,00	
	Ricigliano	Foglio 22 particella 106	3004		€ 2,00	1	1	1	€ 6.008,00	
	Ricigliano	Foglio 22 particella 224	3778		€ 2,00	1	1	1	€ 7.556,00	
2	Sicignano	Foglio 56 particella 1	10282	173591	€ 4,00	1	1	1	€ 41.128,00	€ 694.476,00
	Sicignano	Foglio 56 particella 2	16496		€ 4,00	1	1	1	€ 65.984,00	
	Sicignano	Foglio 56 particella 3	114230		€ 4,00	1	1	1	€ 456.920,00	
	Sicignano	Foglio 56 particella 23	21410		€ 4,00	1	1	1	€ 85.640,00	
	Sicignano	Foglio 56 particella 24	4394		€ 4,00	1	1	1	€ 17.576,00	
	Sicignano	Foglio 56 particella 76	6667		€ 4,00	1	1	1	€ 26.668,00	
	Sicignano	Foglio 56 particella 164	112		€ 5,00	1	1	1	€ 560,00	

Ai suddetti probabili valori di stima, vanno decurtati i costi per la mancata garanzia di eventuali vizi occulti, che si immagina di stimare a corpo nella misura pari a circa il 10% (tale percentuale tiene conto anche dei costi necessari alla cancellazione dei gravami); per i Lotto 1 e per il Lotto 3 vanno poi decurtate ulteriormente le spese da prevedere per l'affranco del gravame di livello, stimate, come asserito in precedenza nella presente narrativa (Cfr. pag. 16) nella misura di circa:

- € 3.101,82 per il lotto 1;
- € 1.259,39 per il lotto 3.

Quindi in conclusione si ottengono i seguenti valori di stima:

✓ $\text{Lotto 1} \rightarrow V_{\text{base_asta}} = V_{\text{stima}} - \text{Costi vizi occulti} - \text{Spese affranco livelli} = € 28.500,00 - € 2.850,00 - € 3.101,82 = € 22.548,18$ (il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquento/00));

- ✓ **Lotto 2** → $V_{base_asta} = V_{stima} - Costi_{vizi\ occulti} = € 694.500,00 - € 69.450,00 = € 625.050,00$ (il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad **€ 625.000,00 (euro seicentoventicinquemila/00)**);
- ✓ **Lotto 3** → $V_{base_asta} = V_{stima} - Costi_{vizi\ occulti} - Spese_{affranco\ livelli} = € 35.000,00 - € 3.500,00 - € 1.259,39 = € 30.240,61$ (il più probabile valore di mercato può essere approssimato ad **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**);



2.13 Spese per la rimozione dei beni mobili- (Quesito n.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;

In merito alle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti presso gli immobili pignorati, si chiarisce che in occasione dell'accesso peritale, tenutosi in data 11 aprile 2019, presso gli immobili in parola, come confortato anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente produzione peritale (Cfr. allegato 3.2); vista anche la natura degli stessi, non si rilevava la presenza né di beni mobili né di eventuali materiali di risulta.



2.14 Sintesi- (Quesito n.16)

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato

Descrizione Finale – Compendio Immobiliare Pignorato:

- ❖ **Lotto 1** Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa)
Catasto Terreni *Foglio 21 p.lle 210 - 213*

- ❖ **Lotto 2** Fondo rustico, con entro stante rudere, ubicato nel Comune di Sicignano degli Alburni (Sa)
Catasto Terreni *Foglio 56p.lle 1 - 2 - 3 - 23 - 24 - 76*
Catasto Fabbricati *Foglio 56p.lla164/1*

- ❖ **Lotto 3** Fondo rustico, gravato da livello, ubicato nel Comune di Ricigliano (Sa)
Catasto Terreni *Foglio 22 p.lle 45 - 104 - 105 - 106 - 224*

Comune di Ubicazione: Ricigliano (Sa) – Sicignano degli Alburni (Sa);

Indirizzo: località Coste (lotto 1) – contrada Tempona Tauriello (lotto 2) – località Pantano (lotto 3);

Estensione: Lotto 1 – 7.113 mq;

Lotto 2 – 173.591 mq;

Lotto 3 – 15.206 mq;

Attuale proprietario: Omissis – debitore (quota 1/1) –Lotto1;

Omissis - debitori (quota ½ ciascuno) –Lotto 2;

Omissis – debitore (quota 1/1) – Lotto3 ;

Titoli di provenienza del bene:

Per il lotto 1 - Atto di donazione del 21 maggio 1989 per notaio Parisi di Contursi Terme, repertorio n. 5991, trascritto a Salerno il 13 giugno 1989 al n. 15378/12065;

Per il lotto 2 - Atto di compravendita del 10 giugno 1999 per notaio Antonio Orlando di Mercato San Severino (Sa), repertorio n. 29205, trascritto a Salerno il 1 luglio 1999 al n. 19738-9/14922-3;

Per il lotto 3 - Atto di compravendita del 20 novembre 2001 per notaio Roberto Orlando di Polla, repertorio n. 3265, trascritto a Salerno il 23 novembre 2001 ai nn. 33488/25449

Trascrizioni gravanti (Cfr. allegato 6.3 e 6.4):

- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE** del valore di € 45.100,00 iscritta a Salerno in data 5 maggio 2011 ai nn. 17670/2814 contro i debitori pignorati;
- ✓ **IPOTECA GIUDIZIALE** del valore di € 600.000,00 iscritta a Salerno in data 9 ottobre 2018 ai nn. 38863/4791 contro i debitori pignorati ed a favore del creditore procedente;
- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2019** - Registro Particolare 4253 Registro Generale 5483 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 756 del 28/01/2019 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

Stato di occupazione: concesso in locazione

Valore del compendio pignorato da porre a base d'asta per ogni singolo lotto:

- ✓ **Lotto 1**→€ 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00)
- ✓ **Lotto 2**→€ 625.000,00 (euro seicentoventicinquemila/00)
- ✓ **Lotto 3** →€ 30.000,00 (euro trentamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto

Dott. Ing. Sabato Cuzzo

