

**TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Ill.ma Dott.ssa Rosaria Morrone**

**E.I. n. R.G.E. 91/2020**

**Risposte dettagliate ai quesiti del mandato**

(udienza fissazione modalità di vendita: 11/05/2021)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

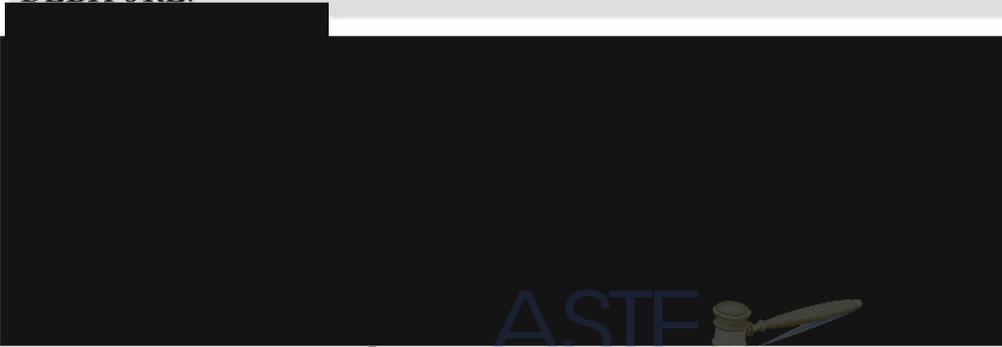
**CREDITORE PROCEDENTE:**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DEBITORE:**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Abitazione di tipo economico al piano primo di un complesso di case, con locale pertinenziale adibito a deposito al piano seminterrato e terreno seminativo arborato retrostante con corte comune di accesso.</b>
	• <b>N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 607, sub. 3</b> Via Tempalta n°179 – piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71,00 m <sup>2</sup> – totale escluse aree scoperte 71,00 m <sup>2</sup> –, rendita 209,17 €
	• <b>N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 231, sub. 1</b> Via Tempalta SNC – piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 25,00 m <sup>2</sup> , superficie catastale totale 43,00 m <sup>2</sup> , rendita 63,27 €
	• <b>N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 228</b> accessorio comune ad ente rurale ed urbano, corte, superficie 578,00 m <sup>2</sup>
	• <b>N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 596</b> terreno seminativo arborato, classe 5, superficie 415,00 m <sup>2</sup> , reddito dominicale 0,64 €, reddito agrario 1,39 €

**Ing. Maria Luisa Morrica**

Viale del Bosco, 6 – 84134 Salerno (SA)

e-mail: [ing.mluisamorrlica@libero.it](mailto:ing.mluisamorrlica@libero.it) – p.e.c.: [marialuisa.morrlica@ordingsa.it](mailto:marialuisa.morrlica@ordingsa.it)

cell.: 3289329129

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Sommario

Sommario	2
Configurazione del LOTTO UNICO	4
Risposte ai quesiti del G.E.	6
1.1 – Premessa	6
Quesiti 1-2-3	7
Quesito 4	7
Quesito 5	7
Quesito 6	7
Quesito 7	8
Quesito 8	8
Quesito 9	8
Quesito 10	8
Quesito 11	9
Quesito 12	9
Quesito 13	9
Quesito 14	10
Quesito 15	10
Quesito 16	10
Quesito 17	11
Quesito 18	11
Quesito 19	11
Quesiti 1-2-3	12
Quesito 4	14
4.1 – Dati catastali LOTTO UNICO	14
4.2 – Confini LOTTO UNICO	14
4.3 – Inquadramento urbanistico territoriale dei cespiti pignorati	16
Quesito 5	26
5.1 – Provenienza del cespite esecutato ai debitori	26
Quesito 6	28
Quesito 7	28
7.1 – Stato di possesso dei beni esecutati	28
Quesito 8	30
Quesito 9	31
9.1 – Regime patrimoniale della società debitrice	31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica







retrostante con esposizione sud, mentre sul lato est l'abitazione è separata da altro corpo di fabbrica non eseguito tramite setto murario cieco.

La *corte comune pignorata come part.lla 228* sul lato nord antistante risulta carrabile e permette l'accessibilità all'abitazione afferente al LOTTO UNICO, mentre sul lato sud retrostante risulta tenuta a prato e permette l'accesso sia al *terreno seminativo arborato pignorato part.lla 596* (415,00 m<sup>2</sup>) sia al *deposito agricolo a doppio vano (sub. 1)* (24,49 m<sup>2</sup>) *al piano seminterrato della part.lla 231*.

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO:**



Valore a base d'asta: 32.500,00 (diconsi: trentaduemilacinquecento euro)

Seguono risposte ai quesiti del G.E. →







Ing. Maria Luisa Morrica





*Risposte ai quesiti del G.E.*

*1.1 - Premessa*

PROCEDURA ESECUTIVA N. 91/2020 R.G. Tribunale di Salerno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **C.T.U. Dott. Ing. Maria Luisa Morrica**, nata a Salerno (SA) il 02/10/1990, C.F. MRRMLS90R42H703Q, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A col n° d'ordine 6993 e iscritta all'Albo dei C.T.U. Tribunale di Salerno dal 23/10/2018, domiciliata in Salerno in viale del Bosco n. 6, cell. 3289329129, e-mail: ing.mluisamorrica@libero.it; p.e.c.: marialuisa.morrica@ordingsa.it, a seguito della **nomina di esperto in data 27/09/2020** a firma del G.E. Ill.ma Dott.ssa Morrone, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **29/09/2020** (cfr. *All.ti 1 e a seguire oltre che atti del procedimento*),

**RIFERISCE,**

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E, come di seguito riportati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





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

“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.”

#### Quesito 12

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica



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.”

#### Quesito 14

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

#### Quesito 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.”

#### Quesito 16

“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.**

**Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica





### Quesiti 1-2-3

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, 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 e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".
3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."

L'analisi della documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento è risultata completa di **nota di trascrizione del pignoramento, certificazione notarile ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c.** e di **nota di trascrizione dell'atto di compravendita** (titolo di proprietà principale) per **Notaio Dott. Carlo Carbone del 13/07/2016 repertorio n. 4142** trascritto il 29/07/2016 ai nn. R.G. 31386 e R.P. 24484.

Detta trascrizione fa riferimento alla compravendita tra la società debitrice [REDACTED] [REDACTED] (dante causa della società debitrice ed estranea alla presente procedura E.I. 91/2020), dei cespiti descritti come porzioni immobiliari site nel comune di Roccadaspide, Via Tempalta n°179, riportate in Catasto fabbricati al foglio 21 particella 607 sub. 3 e particella 231 subalterno 1 e nel Catasto terreni al foglio 21 particella 596 e la corte comune particella 228.

Si è proceduto, poi, al confronto con i seguenti documenti:

- ➔ **All.2a) atto di pignoramento immobiliare** del 02/03/2020 (su cui è incardinata la presente E.I. 91/2020), trascritto il 28/07/2020 ai nn. **R.G. 22865 R.P. 17630**, [REDACTED] per la somma totale di 48.317,37 €. Detto pignoramento, in danno della società [REDACTED] per quota **1/1 del diritto di piena proprietà**, grava sui cespiti di seguito configurati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Maria Luisa Morrica



**LOTTO UNICO:** abitazione di tipo economico al piano primo di un fabbricato condominiale, con locale adibito a deposito al piano seminterrato e annessi corte comune e terreno seminativo retrostante, cespiti censiti in:

⇒ **N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 607, sub. 3**, Via Tempalta n°179 – piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71,00 m<sup>2</sup> – totale escluse aree scoperte 71,00 m<sup>2</sup> –, rendita 209,17 €;

⇒ **N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 231, sub. 1**, Via Tempalta SNC – piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 25,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 43,00 m<sup>2</sup>, rendita 63,27 €;

⇒ **N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 228**, accessorio comune ad ente rurale ed urbano, corte, superficie 578,00 m<sup>2</sup>;

⇒ **N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 596**, terreno seminativo arborato, classe 5, superficie 415,00 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 0,64 €, reddito agrario 1,39 €.

➔ **All.6f) nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare** del 02/03/2020 (su cui è incardinata la presente E.I. 91/2020), trascritto il 28/07/2020 ai nn. **R.G. 22865 R.P. 17630**,

[REDACTED]

[REDACTED] per la somma totale di 48.317,37 €.

Vagliate altresì:

➔ **All.2b) nota di iscrizione a ruolo** della procedura esecutiva E.I. 91/2020;

➔ **All.2c) istanza di vendita** del 15/06/2020, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'atto di pignoramento,

*si può dedurre che,*

la documentazione stessa relativa al LOTTO come sopra individuato **è in regola, completa, idonea e congrua**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. All.1c).

Segue quesito 4 ➔

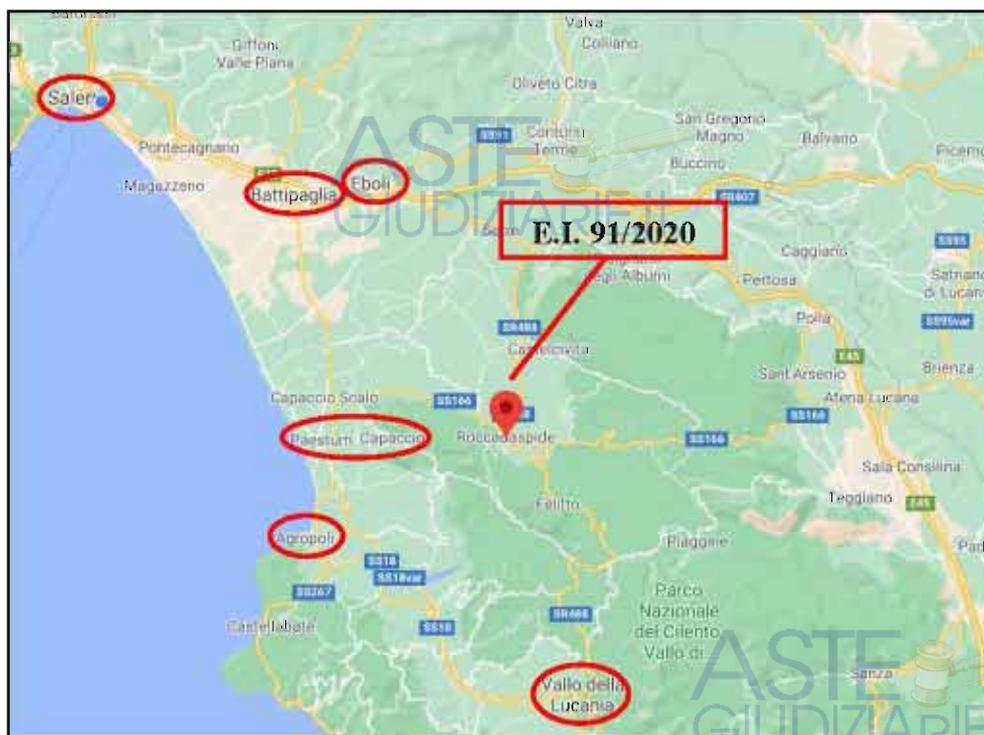




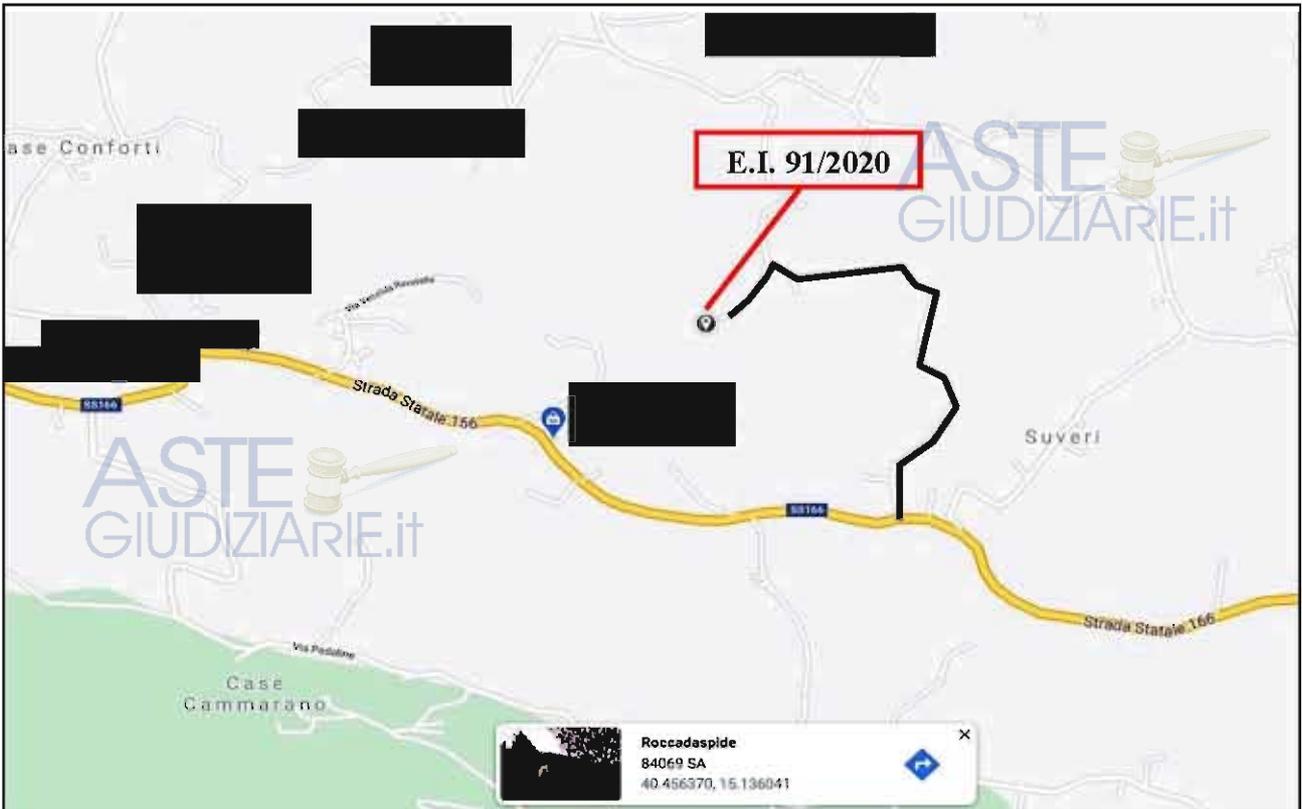
#### 4.3 – Inquadramento urbanistico territoriale dei cespiti pignorati

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 91/2020 R.G.E., si trova nel **comune di Roccadaspide**, in provincia di Salerno. Il comune si trova a nord-ovest del Cilento e si estende lungo la valle del fiume Calore Lucano. Il centro urbano dista circa 59 km da Salerno e 20 km da Paestum. Il suo territorio rientra nel Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

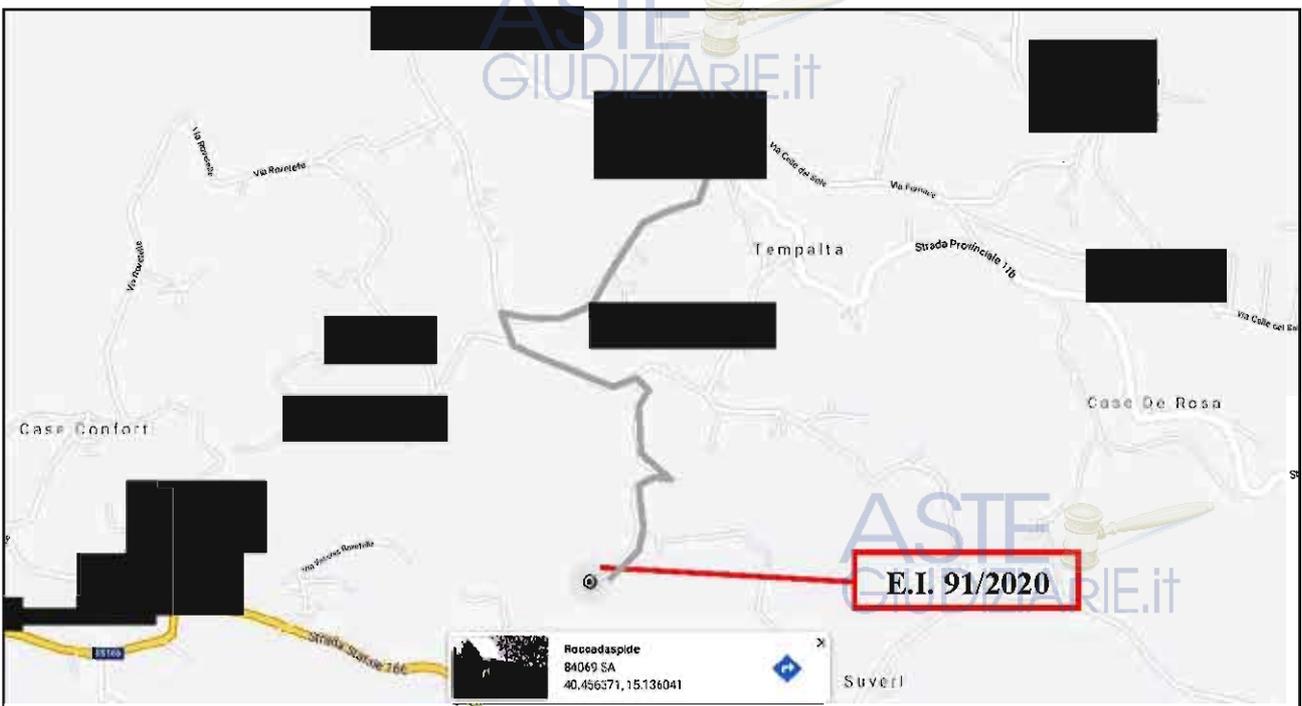
Il LOTTO UNICO esecutato presenta unico accesso principale al **civico 10 di Via Tempalta** in località Tempalta di Roccadaspide. Trattasi di un ambito extraurbano scarsamente trafficato e prevalentemente a destinazione residenziale, con buona possibilità di parcheggio, anche ai margini stradali della comune ugualmente esecutata part.IIa 228, che si collega alla viabilità locale. Si evidenzia la presenza di vegetazione ed il carattere di insediamenti sparsi di edifici privati di tipo tradizionale, sparpagliati tra terreni coltivati. Tale porzione urbana risulta raggiungibile dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona ai comuni limitrofi, quali la SS 166 degli Alburni (innesto con la SS. n. 18 presso la stazione di Capaccio - Roccadaspide - Bellosguardo - San Rufo - innesto con la SS. n. 19 presso il bivio per Atena Lucana) e la SP 11b (Innesto SP 88 (bivio Altavilla) — Serra di Roccadaspide (Innesto SS 166)), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.



**Fig. 1:** stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Roccadaspide (fonte: Google Maps).



**Fig. 2-3:** ortofoto di inquadratura di dettaglio, con indicazione della viabilità locale e dei servizi limitrofi alla zona di ricaduta del LOTTO UNICO in Via Tempalta di Roccadaspide (fonte: Google Maps). Risulta evidenziata una delle deviazioni che permette di raggiungere la località a partire dalla SS166 che collega i centri di Capaccio Scalo a Roccadaspide. In alternativa, è possibile raggiungere il LOTTO UNICO deviando dalla SP11b Albanella – Roccadaspide.





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

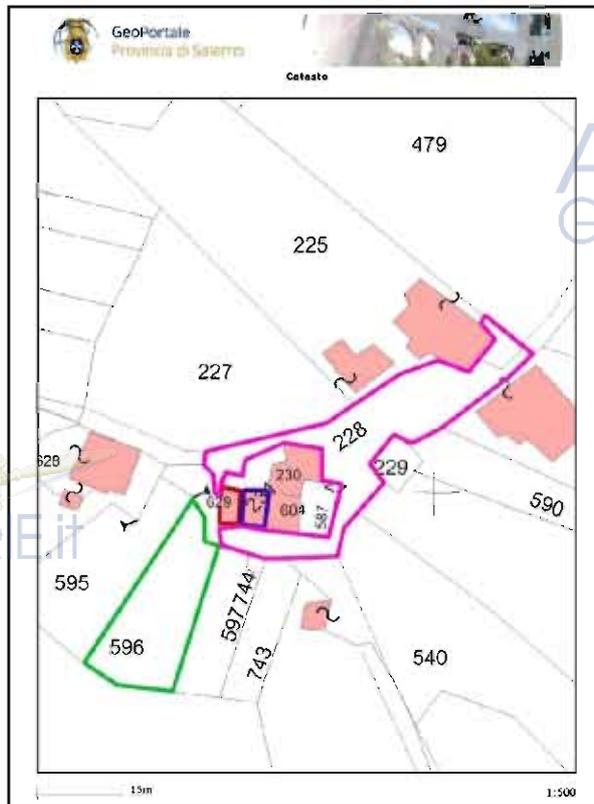


**Fig. 4:** ortofoto di inquadramento su media scala: in evidenza (tratteggio giallo) le particelle pignorate in località Tempalta di Roccadaspide afferenti al LOTTO UNICO, facenti parte di un più ampio complesso di case condominiale.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica





**Fig. 5 (cfr. All. 10c): configurazione LOTTO UNICO su base catastale** - stralcio catastale di dettaglio con delimitazione delle particelle pignorate in località Tempalta di Roccadaspide (fonte Geoportale della provincia di Salerno). La part.lla 228 (corte comune eseguita) consente accessibilità e movimentazione veicolare di ingresso ed egresso al sito. Il terreno pertinenziale part.lla 596 è situato sul margine sud-ovest del compreso di case mentre i manufatti insistono sui corpi di fabbricato lato ovest del compreso di case, le cui porzioni collassate insistono invece sul lato opposto.

Il compendio pignorato si trova in località Tempalta di Roccadaspide, zona extraurbana del comune. L'accesso ai luoghi di causa avviene per il tramite della **corte comune part.lla 228 pignorata**, di uso comune ai residenti del compreso di case in Via Tempalta.

L'**abitazione cat. A/3 pignorata part.lla 607 sub. 3** è articolata su un unico livello, al primo piano del fabbricato condominiale di ricaduta al **civico 10 di Via Tempalta**. L'edificio è in muratura portante, di remota costruzione (**ante 1967**) in mediocri condizioni di conservazione e **non è dotato di impianto ascensore**. L'ingresso, infatti, avviene per il tramite di un'unica rampa di scala esterna in muratura.

All'attualità, **l'accesso agli interni dell'abitazione è interdetto per la presenza dei sigilli delle Autorità predisposte** (cfr. documentazione fotografica in paragrafo 5), a causa di un **evento franoso che ha colpito il compreso di case nelle porzioni di cui alle part.lle 587 e 604** (estraneae alla presente procedura e, tuttavia, afferenti allo stesso contesto condominiale).

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Dott. Ing.  
MARIA LUISA MORRICA  
N. 10376/REG. AL  
P. 20/08/2008  
PROVINCIA DI SALERNO



Civico 10  
(part.lla 607, sub. 3 pignorato)



*Foto 2-3-4-5: viste degli esterni del fabbricato part.lla 607, il cui sub. 3 al piano primo è pignorato nella presente procedura. L'edificio, di remota costruzione in muratura portante, presenta ingresso esterno tramite scala ad unica rampa. All'attualità, l'accesso agli interni dell'abitazione è interdetto per la presenza dei sigilli delle Autorità predisposte, a causa di un evento franoso che ha colpito il fabbricato nelle part.lle 587 e 604 (estraneae alla presente procedura).*



Sigilli  
monitori



**Foto 6-7:** dettagli dell'esito dell'evento franoso che ha colpito i corpi di fabbrica part.lle 587 e 604 (estranee alla presente procedura), evento che ha determinato l'interdizione all'accesso agli interni del fabbricato di ricaduta delle part.lle 231 e 607.



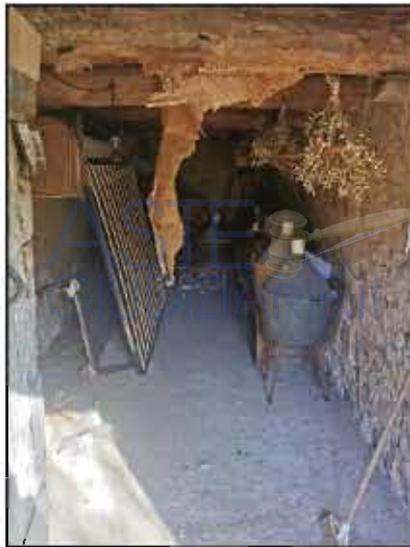
**Foto 8-9-10-11:** viste del terreno pignorato part.lla 596. Il fondo è in parte adibito a frutteto e in parte ad uliveto, con alcune zone allo stato incolto. Lo stesso fondo è acclive e presenta una buona esposizione a sud-ovest. Pur in assenza di recinzione artificiale, la delimitazione della porzione di terreno è chiaramente indicata da siepi in piante grasse e cactus, che costituiscono delimitazioni naturali di separazione dagli altri fondi.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Foto 12-13-14-15: viste del doppio ingresso e degli interni del deposito (sub. 1 part.lla 231) al piano seminterrato. La struttura è in muratura portante, le cui pareti sono allo stato grezzo. Risulta, inoltre, assente la pavimentazione. Tali annessi sono eminentemente votati al ricovero di attrezzature e prodotti agricoli.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

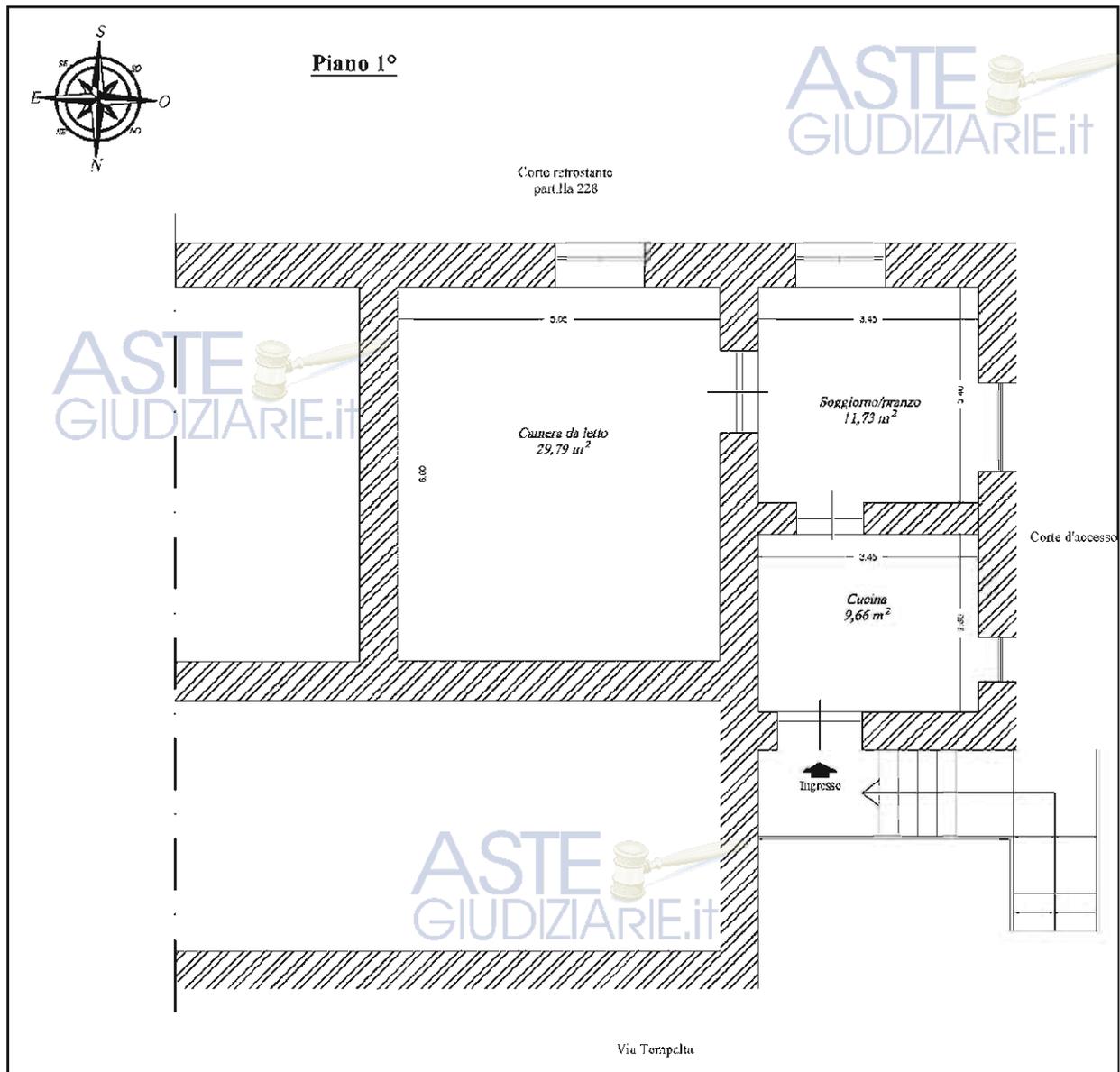
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Dott. Ing.  
MARIA LUISA MORRICA  
N. 4137/REG. AL  
P. 20/08/2008  
PROVINCIA DI SALERNO



**Planimetria stato attuale (abitazione part.IIa 607 sub. 3):**

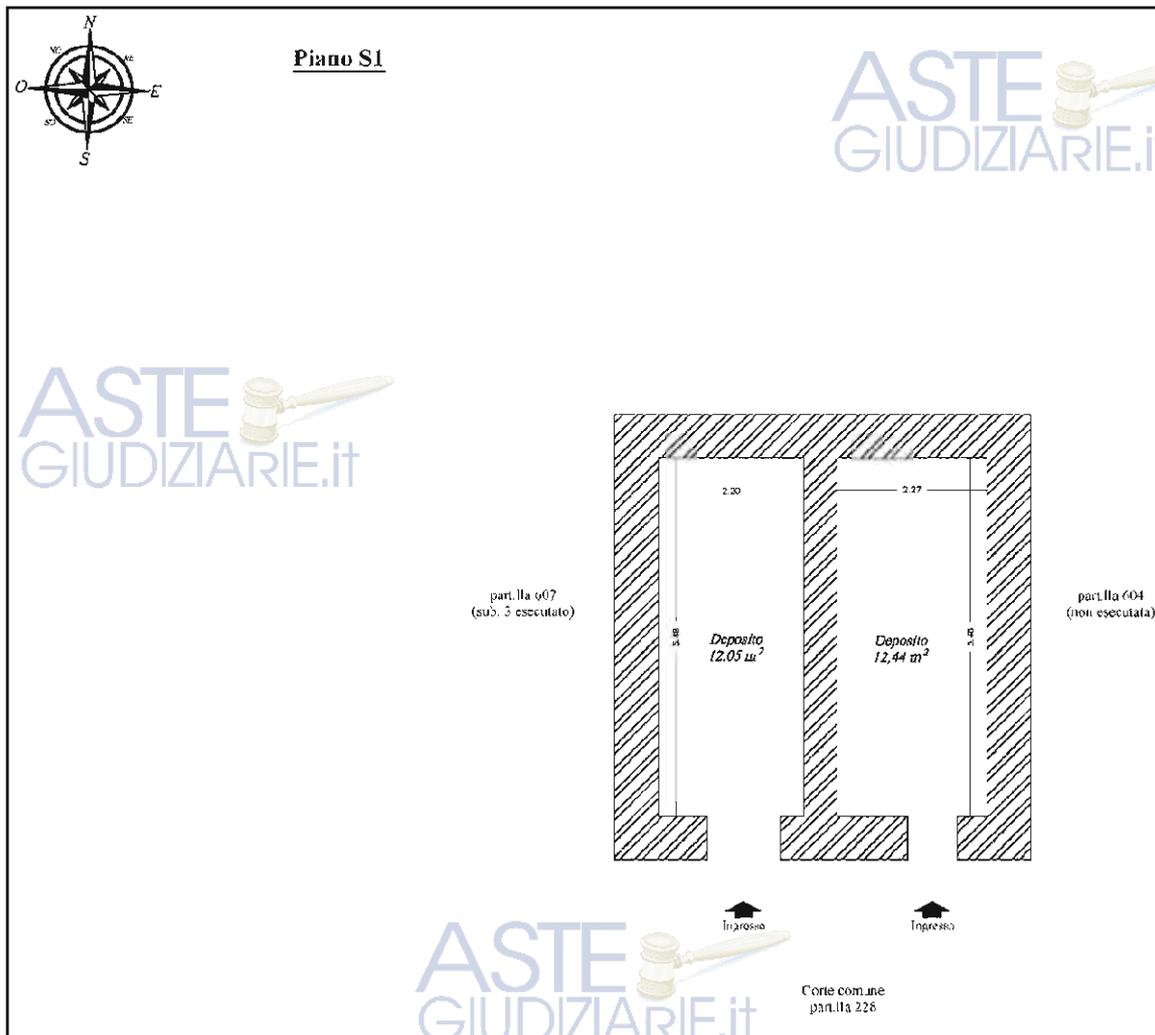


consistenza utile netta interna: 51,18 m<sup>2</sup>

h interna: 2,70 m

Per confronto con i contorni e gli affacci del fabbricato, **si evince la presenza di aperture verso l'esterno anche sul fronte ovest, in difformità rispetto alla planimetria catastale.**

**Planimetria stato attuale (deposito part.IIa 231 sub. 1):**



**consistenza utile netta interna: 24,49 m<sup>2</sup>**

**h interna: 2,00 m**

*Per ulteriori dettagli sugli aspetti descrittivi e illustrativi, si rimanda alla relazione grafico-fotografica priva di dati sensibili e pertanto destinabile alla pubblicità immobiliare, ma oltremodo utile per meglio comprendere lo stato dei luoghi sotto i molteplici aspetti tecnici.*

*Segue quesito 5 →*

## 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.”

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 5.1 – Provenienza del cespite esecutato al debitore

Dall'analisi della certificazione notarile e per confronto con i titoli di proprietà, i cespiti esecutati di cui al LOTTO UNICO sono pervenuti alla società debitrice [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in virtù di atto di compravendita per **Notaio Dott. Carlo Carbone del 13/07/2016 repertorio n. 4142** trascritto il 29/07/2016 ai nn. R.G. 31386 e R.P. 24484 (titolo di proprietà principale). Suddetto atto riguarda la compravendita intercorsa tra la società debitrice [REDACTED] (dante causa della società debitrice ed estranea alla presente procedura E.I. 91/2020), dei cespiti descritti come porzioni immobiliari site nel comune di Roccadaspide, Via Tempalta n°179, riportate in Catasto fabbricati al foglio 21 particella 607 sub. 3 e particella 231 subalterno 1 e nel Catasto terreni al foglio 21 particella 596 e la corte comune particella 228.

Relativamente alle **provenienze ultraventennali**, la Sig.ra [REDACTED] dante causa della società debitrice per quota 1/1 del diritto di piena proprietà, acquisì i cespiti sopra menzionati dal padre [REDACTED] a titolo di anticipata successione con atto per Notaio Salvati Biagio del 12/11/1983 trascritto il 05/12/1983 ai nn. 30006/25638.

I passaggi di proprietà trovano ampia specificazione nei titoli di proprietà di seguito riportati (*cf. All. 3*), che risultano congruenti con la certificazione notarile:

➔ **All.3a) certificazione notarile** in base al 2° comma dell'art. 567 c.p.c. sulle risultanze delle ispezioni degli atti catastali e dei registri immobiliari, eseguite mediante accesso informatico agli appositi siti dell'Agenda del Territorio **del 29/07/2020 a firma del Notaio Dott. Paolo Fenoaltea, con studio in Roma**, riportante l'identificazione del cespite pignorato rilevata dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla relativa nota di trascrizione, la cronistoria delle trascrizioni degli atti traslativi di diritti reali a domino nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi interessati dal pignoramento.

Alla certificazione notarile sono allegati:

- visure catastali storiche per immobile;
- planimetrie catastali;
- mappa Wegis;
- le formalità pregiudizievoli.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica

MARIA LUISA MORRICA  
INGEGNERE  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DI SALERNO  
PUBBLICITÀ

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

→ **All.3b - 3c) nota di trascrizione dell'atto di compravendita (titolo di proprietà principale)** per Notaio Dott. Paolo Carbone del 13/07/2016 repertorio n. 4142/2961 trascritto il 29/07/2016 ai nn. R.G. 31386 e R.P. 24484.

Detta trascrizione fa riferimento alla compravendita tra la società debitrice [REDACTED] [REDACTED] (dante causa della società debitrice ed estranea alla presente procedura E.I. 91/2020), degli immobili pignorati, costituiti da:

- porzione di fabbricato adibita a civile abitazione al piano primo del fabbricato in Via Tempalta n. 179, composta da un vano oltre servizio ed accessorio, confinante con proprietà [REDACTED] corte comune, vano scala, con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato, esteso complessivamente per 25 mq, confinante con proprietà [REDACTED] terrapieno, corte comune, con i proporzionali diritti su antistante corte comune estesa per 578 mq e con pertinenziale piccolo terreno esteso complessivamente per 415 mq, confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], via privata. I beni sono censiti in:
  - N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 607 sub. 3 – abitazione di tipo economico (cat. A/3);
  - N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 231 sub. 1 – magazzini e locali di deposito (cat. C/2);
  - N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 596 – terreno seminativo arborato;
  - N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 228 – corte comune.

Per ulteriori raffronti sui titoli di proprietà si rimanda direttamente agli allegati 3, già agli atti del procedimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Segue quesito 6 →

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Maria Luisa Morrica

MARIA LUISA MORRICA  
INGEGNERE  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DI SALERNO  
PUBBLICITÀ  
PROF. ING. MORRICA  
M. LUISA MORRICA  
PUBBLICITÀ

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.”

Poiché nella presente E.I. 91/2020, il pignoramento aggredisce la quota 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni tutti accorpati nel LOTTO UNICO sopra configurato, **i beni stessi nel loro complesso risultano eseguiti per l'intero e non si pongono questioni divisionali**, né tantomeno questioni legate al regime patrimoniale, risultando il soggetto debitore una persona giuridica.

### 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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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.”

#### 7.1 – Stato di possesso dei beni eseguiti

All'esito di interpellazione del Sig. Passarella Giovanni, amministratore della società debitrice [REDACTED] durante le operazioni di accesso C.T.U., si è potuto conoscere che il LOTTO UNICO nel suo complesso risulta **privo di contratti di locazione**, e che pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 91/2020.**

Relativamente al **possesso materiale**, si specifica che **le chiavi dell'abitazione risultano detenute materialmente dall'Amm. della società debitrice [REDACTED] difeso da procuratore costituitosi all'interno della procedura [REDACTED]** Tuttavia, allo stato

attuale, l'immobile risulta con accesso interdetto dalla presenza di nastri monitori per effetto del fenomeno franoso del corpo di fabbrica afferente allo stesso compreso di case (estraneo al pignoramento).

La mancata ispezione degli interni dell'abitazione non ha, in ogni caso, impedito al C.T.U. di acquisire sufficienti informazioni per poter giungere alla stima del LOTTO UNICO, considerata anche la possibilità di aver ispezionato liberamente il contesto, il terreno pertinenziale e i depositi al piano seminterrato.

Relativamente agli asservimenti di fatto, si ribadisce nuovamente che la *corte part.lla 228* destinata a viabilità, soste, parcheggi, ingresso/egresso dalla porzione territoriale presa in considerazione, risulta comune a tutti i manufatti e fondi della zona: peraltro, nel titolo di proprietà è specificato chiaramente il carattere comune della part.lla 228 ed il trasferimento dei diritti vantati su detta corte, in maniera non esclusiva.

Segue quesito 8 →



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Maria Luisa Morrica



Stampa professionale di Maria Luisa Morrica, Ingegnere iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno.





### Quesito 9

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### 9.1 – Regime patrimoniale della società debitrice

[REDACTED] (persona giuridica piena ed esclusiva proprietaria del LOTTO UNICO come configurato dal C.T.U.), come da visura camerale in All. 4 (cfr. All. 4), [REDACTED]

[REDACTED] e risulta costituita [REDACTED] avente come oggetto sociale “attività di noleggio, manutenzione, riparazione, costruzione, assemblaggio e commercio all’ingrosso ed al dettaglio di videogiochi e giochi meccanici ed elettromeccanici, da divertimento e intrattenimento etc.”.

Il capitale sociale della società (deliberato, sottoscritto e versato) è di € 10.000,00. **L’amministratore unico** [REDACTED] difeso da procuratore costituitosi all’interno della procedura [REDACTED].

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Segue quesito 10 →

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Maria Luisa Morrica

  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Dott. Ing.  
MARIA LUISA MORRICA  
N. 10372 REG. AL  
PROV. DI SALERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### 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 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.”*

#### 10.1 – Formalità, vincoli ed oneri a carico dell’acquirente

Il fabbricato plurifamiliare di Via Tempalta civico 10, rientrante in un compreso di edifici di antica costruzione, all’attualità è sprovvisto di Amministrazione Condominiale, pur essendo il compreso di case composto da unità immobiliari differenti ed in capo a soggetti diversi.

Vi è da aggiungere che il recente fenomeno di collasso che ha coinvolto la part.Ila 587 afferente al compreso di case nonché il setto murario divisorio dell’attigua part.Ila 604 (entrambe estranee al pignoramento), per poter essere definitivamente in sicurezza, necessita di oneri, nelle cui ripercussioni in parte potrebbe essere coinvolto anche il potenziale Acquirente del LOTTO UNICO, nella qualità di nuovo condomino.

In via alternativa, l’Acquirente dovrebbe assentire e proseguire nei lavori di ristrutturazione dell’abitazione e del suo corpo di fabbrica, onde poterne conseguire in maniera indipendente dagli altri condomini l’agibilità, sia formale che di fatto, con l’eliminazione dell’interdizione apposta a mezzo nastri monitori dalle Autorità predisposte, interdizione di cui tuttavia non risulta traccia documentale presso gli Enti comunali, come da riscontro avuto dal sottoscritto C.T.U. presso l’UTC del comune di Roccadaspide.

Resterà facoltà dell’Acquirente eventualmente interfacciarsi con gli Enti preposti dell’Amministrazione comunale, onde poter concordare il percorso da seguire volto a conseguire la fruibilità del cespite a seguito dell’aggiudicazione giudiziaria.

Segue quesito 11 →

**Quesito 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.”

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 29/09/2020, si evince che risulta interessare il compendio pignorato la **formalità pregiudizievole dell’unico pignoramento** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 91/2020, i cui estremi sono di seguito specificati (cfr. All.6).

➔ **All.6f) nota di trascrizione dell’atto di pignoramento immobiliare del 02/03/2020** (su cui è incardinata la presente E.I. 91/2020), trascritto il 28/07/2020 ai nn. **R.G. 22865 R.P. 17630**,



Si indica anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** secondo le **recenti disposizioni dell’Agenzia delle Entrate** ➔

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori > € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.L.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente *procedura esecutiva E.I. 91/2020*, sono pari a:

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

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

**Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli: 294,00 €**

Detto importo, quand'anche esiguo e rientrante nelle oscillazioni di stima, è stato contemperato nelle detrazioni dei costi procedurali unitamente ad altri fattori, onde pervenire alla formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, in quanto potrebbe eventualmente risultare a carico dell'Acquirente, se non provvedesse alla cancellazione il Creditore Procedente.

### Quesito 12

*“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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.”*

#### 12.1 – Visure catastali e ipotecarie aggiornate

Da indagini tenutesi il giorno **29/09/2020**, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5 – Dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili):

➔ **All.5a) visura storica per soggetto debitore** [redacted] terreni e fabbricati siti nella provincia di Salerno (SA);

- ➔ **All.5b) visura storica per immobile** N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.lla 607 sub. 3 (abitazione afferente al LOTTO UNICO);
- ➔ **All.5c) visura storica per immobile** N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.lla 231 sub. 1 (deposito afferente al LOTTO UNICO);
- ➔ **All.5d) visura storica per immobile** N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.lla 596 (terreno agricolo afferente al LOTTO UNICO);
- ➔ **All.5e) visura storica per immobile** N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.lla 228 (corte comune di accesso al LOTTO UNICO);
- ➔ **All.5f) mappa Wegis** (formato A3 – scala originale 1:2000) foglio 21 comune di Roccadaspide con indicazione delle particelle pignorate;
- ➔ **All.5g) elaborato planimetrico in scala 1:500** con elenco dei soli subalterni N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.lla 231 rientranti nel compreso di case dotato di diversi identificativi;
- ➔ **All.5h) planimetria catastale attuale** (formato A4 – scala 1:200) N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.lla 607 sub. 3 (abitazione afferente al LOTTO UNICO);
- ➔ **All.5i) planimetria catastale attuale** (formato A4 – scala 1:200) N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.lla 231 sub. 1 (deposito afferente al LOTTO UNICO).

Sempre in data 29/09/2020 sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie**:

- ➔ **All.6a) elenco formalità per soggetto debitore (persona giuridica)** Farfy Games SRL aggiornato al 29/09/2020;
- ➔ **All.6b) elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO)** N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part. 607 sub. 3 aggiornato al 29/09/2020;



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.”

### 13.1 – Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati

Relativamente agli **aspetti urbanistici del terreno pignorato (part.IIa 596)** e della **corte comune (part.IIa 228)**, tali aree ricadono:

- secondo le **NTA del PRG in zona E Agricola**;
- secondo le **NTA del PUC in zona E1 (Agricola di pianura e di collina)**;
- come indicato sulla cartografia del progetto della “Rivisitazione del piano stralcio per l’assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell’Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele”, in **Area P utr1 della Carta della Pericolosità** e in **Area R utr2 della Carta del Rischio Frane**.

Per ulteriori dettagli, si rimanda al certificato stesso di destinazione urbanistica (cfr. in All. 7a richiesto dal C.T.U. all’UTC dell’Ufficio comunale):

➔ **All.7a) certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2020, inerente alle part.IIe pignorate 228 e 596 censite in N.C.T. Roccadaspide (SA).**

Relativamente agli **aspetti edilizi dell’abitazione pignorata (part.IIa 607 sub. 3)** e del **deposito (part.IIa 231 sub. 1)**, il fabbricato entro cui ricade il LOTTO UNICO fu **edificato precedentemente al 1 settembre 1967** e successivamente all’edificazione **non sono state eseguite opere primarie soggette a provvedimento autorizzativo, concessorio o oggetto di provvedimento sanzionatorio**.

Tali circostanze si evincono dall’atto di compravendita (atto principale) per Notaio Dott. Carlo Carbone del 13/07/2016 (cfr. in All. 3c), di cui si riporta un breve stralcio:

➔ **All.3c) atto di compravendita (titolo di proprietà principale) per Notaio Dott. Paolo Carbone del 13/07/2016 repertorio n. 4142/2961** trascritto il 29/07/2016 ai nn. R.G. 31386 e R.P. 24484.

Detto atto fa riferimento alla compravendita tra la società debitrice [REDACTED] [REDACTED] (dante causa della società debitrice ed estranea alla presente procedura E.I. 91/2020), degli immobili pignorati, costituiti da:

- *porzione di fabbricato adibita a civile abitazione al piano primo del fabbricato in Via Tempalta n. 179, composta da un vano oltre servizio ed accessorio, confinante con proprietà [REDACTED] corte comune, vano scala, con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato, esteso complessivamente per 25 mq, confinante con proprietà [REDACTED] terrapieno, corte comune, con i proporzionali diritti su antistante corte comune estesa per 578 mq e con pertinenziale piccolo terreno esteso complessivamente per 415 mq, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] via privata. I beni sono censiti in:*

Ing. Maria Luisa Morrica



- N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 607 sub. 3 – abitazione di tipo economico (cat. A/3);
- N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 231 sub. 1 – magazzini e locali di deposito (cat. C/2);
- N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 596 – terreno seminativo arborato;
- N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 228 – corte comune.



Come già accennato, per interlocuzione avvenuta con l'Amministratore della società debitrice, gli interni dell'abitazione risulterebbero in fase di ristrutturazione non assentita e finalizzata al conseguimento di una successiva agibilità, allo stato interdetta anche dal verificarsi di fenomeno franoso nel corpo di fabbrica strutturalmente continuo con il compreso di case che include abitazione e depositi afferenti al LOTTO UNICO e, in ogni caso, piuttosto distante dai cespiti eseguiti in quanto posto all'estremità est del compreso, mentre i cespiti eseguiti risultano posizionati all'estremità ovest dello stesso compreso condominiale.



Se a tali circostanze di mancanza di fruibilità allo stato, si unisce la difformità della planimetria attuale rispetto alla configurazione planimetrica catastale, si comprende – come al successivo quesito 14 di stima –, il sottoscritto C.T.U. abbia dovuto contemperare oneri detrattivi nella formazione del prezzo base di vendita.



*Segue quesito 14 →*



*Ing. Maria Luisa Morrica*



#### Quesito 14

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

#### 14.1 – Determinazione del valore di stima e procedimenti estimativi adottati

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi relativo ai fabbricati e ai terreni pignorati, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture sia interne che esterne, è stato nella fattispecie adottato un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

• **Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.**

Una volta ottenuto per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP il valore unitario per abitazioni di tipo civile e per magazzini/depositi, sono stati, inoltre, detratti gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, di sanificazione, trasloco, stato grezzo presumibile degli interni dell’abitazione nonché oneri relativi alle pratiche di regolarizzazione edilizio-catastale (DOCFA/CILA).

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

La valutazione del cespite di cui al LOTTO UNICO è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d’Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (cfr. *All.9 Vol. Allegati*):

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Maria Luisa Morrica

MARIA LUISA MORRICA  
INGEGNERE  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DI SALERNO  
PUBBLICITÀ

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;



## Quotazioni Immobiliari di zona - *Vendita*

	<b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	Valore minimo Euro <b>515,10</b>	Valore medio Euro <b>650,90</b>	Valore massimo Euro <b>786,69</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
	<b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	Valore minimo Euro <b>399,39</b>	Valore medio Euro <b>505,80</b>	Valore massimo Euro <b>612,21</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
	<b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	Valore minimo Euro <b>407,90</b>	Valore medio Euro <b>495,84</b>	Valore massimo Euro <b>583,78</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro <b>505,73</b>	Valore medio Euro <b>632,16</b>	Valore massimo Euro <b>758,60</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
	<b>Magazzini</b>	Valore minimo Euro <b>201,46</b>	Valore medio Euro <b>283,00</b>	Valore massimo Euro <b>364,54</b>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>

- o il *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

## Comuni della provincia di Salerno



Periferica - ZONA NORD PROV.LE SERRE - SEGORE ROCCADASPIDE-PONTE ROSSO - RESTANTE FASCIA SUD della stessa PROVINCIALE , ROCCADASPIDE

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2019	Abitazioni Civili	700	3
2019	Abitazioni tipo economico	650	2,5
2019	Abitazioni Signorili		
2019	Ville e Villini	950	3
2019	Box	400	2,5
2019	Magazzini Depositi		
2019	Negozi	700	3
2019	Uffici	850	3
2019	Laboratori		
2019	Capannoni industriali	450	3

- o l'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell'*Agenzia del Territorio* (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;

Ing. Maria Luisa Morrica



- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.



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



I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ROCCADASPIDE

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

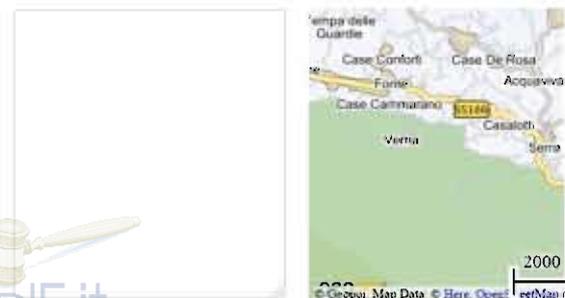
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	430	640	L	1,2	1,7	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	Normale	370	510	L	1	1,5	L
<b>Box</b>	Normale	290	390	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	Normale	540	730	L	1,6	2,1	L

Stampa

Legenda



Ing. Maria Luisa Morrica



- **Valori Fondiari Medi:** stabiliti con decreto dirigenziale n.48 del 03/03/2020 della Regione Campania pubblicato sul BURC e relativi alla Zona n°5 (Valle del Calore e Alto Cilento) comprendente il comune di Roccadaspide:

**Zona n°5 – Valle del Calore e Alto Cilento** - Comprende i Comuni di Alfano, Aquara, Bellosguardo, Campora, Cannalunga, Casaletto, Spartano, Caselle in Pittari, Castelvita, Castel San Lorenzo, Celle di Bulgheria, Ceraso, Cicerale, Controne, Corleto Monforte, Cuccaro Vetere, Felitto, Futani, Gioi, Laurino, Laurito, Magliano Vetere, Moio della Civitella, Montano Antilia, Monteforte Cilento, Novi Velia, Orria, Ottati, Perito, Piaggine, Postiglione, **Roccadaspide**, Rofrano, Roscigno, Sacco, Salento, Sant'Angelo a FasANELLA, Sanza, Stio, Trentinara e Valle dell'Angelo.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	14.195,00
Seminativo arborato irriguo	15.722,00
Seminativo asciutto	8.146,00
<b>Seminativo arborato asciutto</b>	<b>9.254,00</b>
Uliveto	20.514,00
Vigneto	22.565,40
Ficheto	18.000,00
<b>Uliveto-ficheto</b>	<b>11.590,00</b>
Bosco ceduo m.	2.366,00
Bosco ceduo ca.	3.474,00
Castagneto da frutto	9.194,00
Querceto	2.725,00
Pascolo	2.186,00

Mediando i tipi colturali sopra indicati ed effettivamente praticabili sul terreno in oggetto, e prevedendo un fattore amplificativo per la vicinanza ad annessi ed abitazione, si ottiene il seguente valore unitario:

Valore unitario per la stima LOTTO UNICO (terreno part.lla 596 e corte comune part.lla 228)		
<b>V<sub>unitarioFondiaro</sub></b> <b>Terreni</b> <b>seminativi arborati</b> <u>LOTTO UNICO</u>	$V_{uf1} [€] = 1,0422 (\sim 1,00) \times 5$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>↓</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;">da BURC [€/m<sup>2</sup>]</div> </div> <div style="text-align: center;"> <p>↓</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;">coeff. di omogeneizzazione</div> </div> </div>	<b>= 5,00 €/m<sup>2</sup></b>

Tornando invece ad abitazione ed annessi, i dati medi forniti dalle tre fonti indirette relativamente alle abitazioni di tipo economico e ai magazzini/depositi, opportunamente mediati, forniscono il seguente **valore base unitario** →

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore unitario per la stima LOTTO UNICO		
<b>V<sub>unitario1</sub></b> <b>Abitazioni di tipo economico</b> <u>LOTTO UNICO</u>	$V_{u1} [€] = \left( \frac{510,00 + 370,00}{2} + 612,21 + 650,00 \right) / 3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">             ↓              da valori O.M.I. [€/m<sup>2</sup>]         </div> <div style="text-align: center;">             ↓              da valori Borsino Immobiliare [€/m<sup>2</sup>]         </div> <div style="text-align: center;">             ↓              da quotazioni metro quadro/FLAIP [€/m<sup>2</sup>]         </div> </div>	= 567,40 € ~ <b>570,00 €</b>
<b>V<sub>unitario2</sub></b> <b>Magazzini/depositi</b> <u>LOTTO UNICO</u>	$V_{u1} [€] = \left( \frac{390,00 + 290,00}{2} + 400,00 + 390,00 \right) / 3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">             ↓              da valori O.M.I. [€/m<sup>2</sup>]         </div> <div style="text-align: center;">             ↓              da valori Borsino Immobiliare [€/m<sup>2</sup>]         </div> <div style="text-align: center;">             ↓              da quotazioni metro quadro/FLAIP [€/m<sup>2</sup>]         </div> </div>	= 376,66 € ~ <b>380,00 €</b>

Moltiplicando detti valori unitari per le consistenze superficiali per abitazione ed annessi ed omogenizzando la corte comune al 5% del valore dell'abitazione nonché considerando il valore fondiario opportunamente amplificato come sopra, si ottiene il *valore di mercato* di tutte le componenti del LOTTO UNICO a nuovo e, per successiva detrazione degli oneri già precisati, in particolare su abitazione e depositi, anche il *valore a base d'asta dello stesso*, come di seguito computato:

**CALCOLO VALORI A NUOVO LOTTO UNICO**

Valore di mercato a nuovo ABITAZIONE - LOTTO UNICO		
<b>V<sub>mercato</sub></b> <b>Abitazione 1° piano</b> foglio 21 part. 607 sub. 3 <u>(LOTTO UNICO)</u>	$V_1 [€] = (51,18) \times 570,00$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">             ↓              Consistenze superficiali [m<sup>2</sup>]         </div> <div style="text-align: center;">             ↓              V<sub>u1</sub> [€/m<sup>2</sup>]         </div> </div>	= 29.172,00 € ~ <b>29.000,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica

Valore di mercato a nuovo DEPOSITI - LOTTO UNICO		
<p><math>V_{\text{mercato}}</math></p> <p><b>Deposito piano S1</b> foglio 21 part. 231 sub. 1 (LOTTO UNICO)</p>	<p><math>V_2 [\text{€}] = (24,49) \times 380,00</math></p> <p>Consistenze superficiali [m<sup>2</sup>]</p> <p><math>V_{u2} [\text{€/m}^2]</math></p>	<p>~ 9.306,20 € = <b>9.300,00 €</b></p>

Valore di mercato TERRENO - LOTTO UNICO		
<p><math>V_{\text{mercato}}</math></p> <p><b>Terreno sem. arb.</b> foglio 21 part. 596 (LOTTO UNICO)</p>	<p><math>V_3 [\text{€}] = (415,00) \times 5</math></p> <p>Consistenze superficiali [m<sup>2</sup>]</p> <p><math>V_{u3} [\text{€/m}^2]</math></p>	<p>~ 2.075,00 € = <b>2.000,00 €</b></p>

Valore di mercato a CORTE COMUNE - LOTTO UNICO		
<p><math>V_{\text{mercato}}</math></p> <p><b>Corte comune</b> foglio 21 part. 228 (LOTTO UNICO)</p>	<p><math>V_4 [\text{€}] = (578,00) \times 0,05 \times 570,00</math></p> <p>Consistenze superficiali [m<sup>2</sup>]</p> <p>Coeff. correttivo</p> <p><math>V_{u4} [\text{€/m}^2]</math></p>	<p>~ 16.473,00 € = <b>16.000,00 €</b></p>

I valori a nuovo, in particolare dell'abitazione e dei depositi, sono suscettibili delle seguenti detrazioni.

Voci di oneri a detrarsi sul LOTTO UNICO
<p>Oneri di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sanificazione ed eventuale sgombero materiale di risulta abitazione (- 500,00 €);</li> <li>• trasloco derrate alimentari e pulizia depositi (- 500,00 €);</li> <li>• stato grezzo presumibile degli interni dell'abitazione (- 50%)</li> <li>• DOCFA e CILA a perfezionamento dell'agibilità (- 5.000,00 €)</li> <li>• stato comune della corte su cui si vantano esclusivamente diritti non esclusivi (- 50%)</li> <li>• cancellazione delle formalità pregiudizievoli (294,00 € ~ 300,00 €)</li> </ul>

Segue il calcolo del valore a base d'asta dell'intero LOTTO UNICO →

**Valori a base d'asta LOTTO UNICO**

$V_{\text{abitazione}} = (0,50 \times 29.000,00 \text{ €}) - 500,00 \text{ €}$	<b>= + 14.000,00 €</b>
$V_{\text{depositi}} = 9.300,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €}$	<b>= + 8.800,00 €</b>
$V_{\text{corte\_comune}} = 0,50 \times 16.000,00 \text{ €}$	<b>= + 8.000,00 €</b>
$V_{\text{terreno}} =$	<b>= + 2.000,00 €</b>
$V_{\text{cancellazione\_formalit\`a\_pregiudizievoli}} =$	<b>= - 300,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo valori a base d'asta LOTTO UNICO	
<b>Totale valore a base d'asta intero LOTTO UNICO</b>	<b><u>32.500,00 €</u></b>

Segue quesito 15 →

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Dott. Ing.  
MARIA LUISA MORRICA  
N. 40372/REG. AL  
P. 20/08/2008  
PROVINCIA DI SALERNO







### Titoli di proprietà del LOTTO UNICO (E.I. 91/2020)

Dall'analisi della certificazione notarile e per confronto con i titoli di proprietà, i cespiti eseguiti di cui al LOTTO UNICO sono pervenuti alla [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in virtù di atto di compravendita per **Notaio Dott. Carlo Carbone del 13/07/2016 repertorio n. 4142** trascritto il 29/07/2016 ai nn. R.G. 31386 e R.P. 24484 (titolo di proprietà principale). Suddetto atto riguarda la compravendita intercorsa tra la società debitrice [REDACTED] (dante causa della società debitrice ed estranea alla presente procedura E.I. 91/2020), dei cespiti descritti come porzioni immobiliari site nel comune di Roccadaspide, Via Tempalta n°179, riportate in Catasto fabbricati al foglio 21 particella 607 sub. 3 e particella 231 subalterno 1 e nel Catasto terreni al foglio 21 particella 596 e la corte comune particella 228.

Relativamente alle **provenienze ultraventennali**, [REDACTED] dante causa della società debitrice per quota 1/1 del diritto di piena proprietà, acquisì i cespiti sopra menzionati dal [REDACTED] a titolo di anticipata successione con atto per Notaio Salvati Biagio del 12/11/1983 trascritto il 05/12/1983 ai nn. 30006/25638.

I passaggi di proprietà trovano ampia specificazione nei titoli di proprietà di seguito riportati (*cf. All. 3*), che risultano congruenti con la certificazione notarile:

→ **All.3a) certificazione notarile** in base al 2° comma dell'art. 567 c.p.c. sulle risultanze delle ispezioni degli atti catastali e dei registri immobiliari, eseguite mediante accesso informatico agli appositi siti dell'Agenzia del Territorio **del 29/07/2020 a firma del Notaio Dott. Paolo Fenoaltea, con studio in Roma**, riportante l'identificazione del cespite pignorato rilevata dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla relativa nota di trascrizione, la cronistoria delle trascrizioni degli atti traslativi di diritti reali a domino nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi interessati dal pignoramento.

Alla certificazione notarile sono allegati:

- visure catastali storiche per immobile;
- planimetrie catastali;
- mappa Wegis;
- le formalità pregiudizievoli.

→ **All.3b - 3c) nota di trascrizione dell'atto di compravendita (titolo di proprietà principale)** per **Notaio Dott. Paolo Carbone del 13/07/2016 repertorio n. 4142/2961** trascritto il 29/07/2016 ai nn. R.G. 31386 e R.P. 24484.

Detta trascrizione fa riferimento alla compravendita tra la società debitrice [REDACTED] (dante causa della società debitrice ed estranea alla presente procedura E.I. 91/2020), degli immobili pignorati, costituiti da:

- porzione di fabbricato adibita a civile abitazione al piano primo del fabbricato in Via Tempalta n. 179, composta da un vano oltre servizio ed accessorio, confinante con proprietà [redacted], corte comune, vano scala, con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato, esteso complessivamente per 25 mq, confinante con proprietà [redacted] terrapieno, corte comune, con i proporzionali diritti su antistante corte comune estesa per 578 mq e con pertinenziale piccolo terreno esteso complessivamente per 415 mq, confinante con proprietà [redacted] proprietà [redacted] via privata. I beni sono censiti in:
  - N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 607 sub. 3 – abitazione di tipo economico (cat. A/3);
  - N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 231 sub. 1 – magazzini e locali di deposito (cat. C/2);
  - N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 596 – terreno seminativo arborato;
  - N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 228 – corte comune.

Per ulteriori raffronti sui titoli di proprietà si rimanda direttamente agli allegati 3, già agli atti del procedimento.

#### **Formalità pregiudizievoli e oneri gravanti sul LOTTO UNICO (E.I. 91/2020)**

In data **29/09/2020** sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie**:

- ➔ **All.6a) elenco formalità per soggetto debitore (persona giuridica)** [redacted] aggiornato al 29/09/2020;
- ➔ **All.6b) elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO) N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part. 607 sub. 3** aggiornato al 29/09/2020;
- ➔ **All.6c) elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO) N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part. 231 sub. 1** aggiornato al 29/09/2020;
- ➔ **All.6d) elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO) N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part. 596** aggiornato al 29/09/2020;
- ➔ **All.6e) elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO) N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part. 228** aggiornato al 29/09/2020;
- ➔ **All.6f) nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 02/03/2020** (su cui è incardinata la presente E.I. 91/2020), trascritto il 28/07/2020 ai nn. **R.G. 22865 R.P. 17630**,

Ing. Maria Luisa Morrica





La mancata ispezione degli interni dell'abitazione non ha, in ogni caso, impedito al C.T.U. di acquisire sufficienti informazioni per poter giungere alla stima del LOTTO UNICO, considerata anche la possibilità di aver ispezionato liberamente il contesto, il terreno pertinenziale e i depositi al piano seminterrato.

Relativamente agli **asservimenti di fatto**, si ribadisce nuovamente che la **corte part.lla 228** destinata a viabilità, soste, parcheggi, ingresso/egresso dalla porzione territoriale presa in considerazione, risulta comune a tutti i manufatti e fondi della zona: peraltro, nel titolo di proprietà è specificato chiaramente il **carattere comune della part.lla 228** ed il **trasferimento dei diritti vantati su detta corte, in maniera non esclusiva**.

### **Regolarità edilizio-urbanistiche del LOTTO UNICO (E.I. 91/2020)**

Relativamente agli **aspetti urbanistici del terreno pignorato (part.lla 596)** e della **corte comune (part.lla 228)**, tali aree ricadono:

- secondo le **NTA del PRG in zona E Agricola**;
- secondo le **NTA del PUC in zona E1 (Agricola di pianura e di collina)**;
- come indicato sulla cartografia del progetto della "Rivisitazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele", in **Area P utr1 della Carta della Pericolosità** e in **Area R utr2 della Carta del Rischio Frane**.

Per ulteriori dettagli, si rimanda al certificato stesso di destinazione urbanistica (cfr. in All. 7a richiesto dal C.T.U. all'UTC dell'Ufficio comunale):

➔ **All.7a) certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2020, inerente alle part.lle pignorate 228 e 596 censite in N.C.T. Roccaspide (SA).**

Relativamente agli **aspetti edilizi dell'abitazione pignorata (part.lla 607 sub. 3)** e del **deposito (part.lla 231 sub. 1)**, il fabbricato entro cui ricade il LOTTO UNICO fu **edificato precedentemente al 1 settembre 1967** e successivamente all'edificazione **non sono state eseguite opere primarie soggette a provvedimento autorizzativo, concessorio o oggetto di provvedimento sanzionatorio**.

Tali circostanze si evincono dall'atto di compravendita (atto principale) per Notaio Dott. Carlo Carbone del 13/07/2016 (cfr. in All. 3c), di cui si riporta un breve stralcio:

➔ **All.3c) atto di compravendita (titolo di proprietà principale) per Notaio Dott. Paolo Carbone del 13/07/2016 repertorio n. 4142/2961** trascritto il 29/07/2016 ai nn. R.G. 31386 e R.P. 24484.

Detto atto fa riferimento alla compravendita tra la società debitrice [REDACTED] (dante causa della società debitrice ed estranea alla presente procedura E.I. 91/2020), degli immobili pignorati, costituiti da:

- porzione di fabbricato adibita a civile abitazione al piano primo del fabbricato in Via Tempalta n. 179, composta da un vano oltre servizio ed accessorio, confinante con proprietà [REDACTED], corte comune, vano scala, con pertinenziale locale deposito al piano seminterrato, esteso complessivamente per 25 mq, confinante con proprietà [REDACTED], terrapieno, corte comune, con i proporzionali diritti su antistante corte comune estesa per 578 mq e con pertinenziale piccolo terreno esteso complessivamente per 415 mq, confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] via privata. I beni sono censiti in:
- **N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 607 sub. 3 – abitazione di tipo economico (cat. A/3);**
- **N.C.E.U. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 231 sub. 1 – magazzini e locali di deposito (cat. C/2);**
- **N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 596 – terreno seminativo arborato;**
- **N.C.T. Roccadaspide foglio 21 part.IIa 228 – corte comune.**

Come già accennato, per interlocuzione avvenuta con l'Amministratore della società debitrice, gli interni dell'abitazione risulterebbero in fase di ristrutturazione non assentita e finalizzata al conseguimento di una successiva agibilità, allo stato interdetta anche dal verificarsi di fenomeno franoso nel corpo di fabbrica strutturalmente continuo con il compreso di case che include abitazione e depositi afferenti al LOTTO UNICO e, in ogni caso, piuttosto distante dai cespiti eseguiti in quanto posto all'estremità est del compreso, mentre i cespiti eseguiti risultano posizionati all'estremità ovest dello stesso compreso condominiale.

Se a tali circostanze di mancanza di fruibilità allo stato, si unisce la difformità della planimetria attuale rispetto alla configurazione planimetrica catastale, si comprende – come al successivo quesito 14 di stima –, il sottoscritto C.T.U. abbia dovuto contemperare oneri detrattivi nella formazione del prezzo base di vendita.

#### **Particolarità da segnalare sul LOTTO UNICO (E.I. 91/2020)**

- I dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione;
- Sul LOTTO UNICO non insiste altro pignoramento, né altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 91/2020;
- Le visure storiche riportano correttamente gli intestatari pregressi e attuali, nonché il titolo di proprietà, con specificazione dei diritti reali;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica



- Il fabbricato condominiale di ricaduta delle part.lla 607 e 231 (attuale civ. 10 di Via Tempalta, in visura e in atti riportato come civ. 179 e SNC) è correttamente indicato in mappa Wegis ed è presente elaborato planimetrico della part.lla 231 di ricaduta del sub. 1 (deposito);
- Le planimetrie catastali dell'abitazione part.lla 607 sub. 3 e del deposito part.lla 231 sub. 1 risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto tranne che per la **presenza di aperture anche sul fronte ovest, a servizio del vano prospiciente l'ingresso.**

*Valore a base d'asta del LOTTO UNICO (E.I. 91/2020)*

*VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:*

*Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: 32.500,00 € (diconsi: trentaduemilacinquecento euro)*

*Segue quesito 17 →*







*Ing. Maria Luisa Morrica*





## 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.”

### 17.1 – Relazione grafico-fotografica

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito in data 09/11/2020 dal C.T.U. con l’ausilio del collaboratore tecnico di fiducia Ing. Sciscio.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

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

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie rinvenute dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. Allegati 10).

Il rilievo fotografico del LOTTO UNICO è stato realizzato con l’ausilio di **fotocamera Apple iPhone XS MAX da 12 + 12 Mp**, con le seguenti specifiche tecniche:

- diaframma con apertura  $f/1.8 + f/2.4$ ;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell’immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: HEIF e JPEG.
- 

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- l’identificazione dell’accessibilità e il contesto extraurbano di Via Tempalta in Roccadaspide;
- l’individuazione del compreso di case condominiali di ricaduta;
- la localizzazione dell’unità immobiliare all’interno del compreso di case;



### **Congedo C.T.U.**

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente 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, e ciò anche in **data udienza 11/05/2021** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, auspicando l'eventuale celebrazione dell'Udienza di presenza e non da remoto.

Con Osservanza.

Salerno, 27/11/2020

*Segue, in Appendice, elenco allegati →*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Dott. Ing.  
MARIA LUISA MORRICA  
N. 40372/EL AL  
Sezione di Anagnino  
PROVINCIA DI SALERNO



## Elenco Allegati

*Allegato 1: decreto di nomina, verbale di conferimento del mandato del G.E. e raccomandazioni generali per il C.T.U.*

*Allegato 2: copie atti del procedimento;*

*Allegato 3: titoli di proprietà principali e loro trascrizione;*

*Allegato 4: dati anagrafici della società debitrice;*

*Allegato 5: dati catastali dei beni oggetto di pignoramento;*

*Allegato 6: visure ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti al cespite esecutato in E.I.;*

*Allegato 7: titoli edilizi del LOTTO UNICO;*

*Allegato 8: verbale di accesso del C.T.U.;*

*Allegato 9: valori O.M.I., valori Borsino Immobiliare, listino quotazioni al metro quadro (dati estimativi);*

*Allegato 10: inquadramento territoriale e rilievi metrici del bene esecutato;*

## ALTRI ALLEGATI:

*Presenti risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;*

*Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;*

*Riepilogo sintetico e descrizione finale del LOTTO UNICO;*

*Prospetto sintetico del LOTTO UNICO con valore a base d'asta;*

*Relazione grafico-fotografica del LOTTO UNICO;*

*Istanza di liquidazione: cronologia e ricevute complessive per spese tecniche peritali.*



Ing. Maria Luisa Morrica



