

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ssa Michela Eligato

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2018 -

(DATA UDIENZA G.E.02/10/2020)

PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):

OMISSIS

CONTROPARTI (Debitori):

OMISSI

CUSTODE:

Dott.ssa Comm. Silvia RUSSO

Piazza Giovanni XXXIII n°12, 84043 Agropoli (SA)

(tel: 3922372121)

P.E.C.: russo.silvia@pec.it

Agropoli, lì 20/07/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 - Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa	pag.3
Individuazione Lotti	pag.8
Risposte ai Quesiti	pag.13
Quesito 1	pag.13
Quesito 2	pag.17
Quesito 3	pag.22
Quesito 4	pag.22
Quesito 5	pag.23
Quesito 6	pag.23
Quesito 7	pag.24
Quesito 8	pag.24
Quesito 9	pag.24
Quesito 10	pag.29
Quesito 11	pag.30
Quesito 12	pag.31
Quesito 13	pag.38
Quesito 14	pag.39
Quesito 15	pag.47
Quesito 16	pag.47
Quesito 17	pag.47
Quesito 18	pag.47
Quesito 19	pag.49
Quesito 20	pag.49
Quesito 21	pag.49
CONGEDO C.T.U	pag.50
Elenco Allegati	pag.51

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. BIAGIO SCISCIO
Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2018**

PROMOSSA DA : **OMISSIS**

CONTRO LA : **OMISSIS**

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Biagio Sciscio** nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 466-B, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8 cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **25/10/2019**, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

- 1) *“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

- 2) *Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*
- 7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti(ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico*

Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli di essi; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea. Sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

18) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

19) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

*Segue dunque **INDIVIDUAZIONE LOTTI**:→*

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima, secondo il seguente prospetto sintetico:

EI 4/2018 TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

PROSPETTO LOTTI (N°15 Lotti)

(tutti siti nel *Fabbricato Fl. 40 Par.969 in Agropoli centro Via Duca Andrea Sanfelice*)

- **Lotto 1: Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 29,68** e censito in:

- ✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.7** Categoria *C/1 classe 12*
Superficie catastale: 35mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1: 50.750,00 euro

- **Lotto 2: Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 29,66** e censito in:

- ✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.6** Categoria *C/1 classe 12*
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2: 50.700,00 euro

- **Lotto 3: Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 25,13** e censito in:

- ✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.4** Categoria *C/1 classe 12*
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3: 43.000,00 euro

- **Lotto 4: Box Auto Piano Interrato** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 20,00** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.18** Categoria *C/6 classe 4*
Superficie catastale: 20 mq. Rendita Catastale: 21,69€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4: 17.500,00 euro

- **Lotto 5: Box Auto Piano Interrato** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 20,00** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.21** Categoria *C/6 classe 7*
Superficie catastale: 20 mq. Rendita Catastale: 37,18€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5: 17.500,00 euro

- **Lotto 6: Appartamento al Piano Primo** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 46,04 superficie utile interna, mq. 33,00 superficie balconi** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.12** Categoria *A/2 classe 9*
Consistenza catastale: 3 vani. Rendita Catastale: 340,86€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 6: 125.500,00 euro

- **Lotto 7: Appartamento da ultimare al Piano Primo** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile appartamento di mq. 45,66, superficie balcone mq 19,43, con garage/deposito pertinenziale sempre sub 11 al piano interrato della superficie utile di 25,24 mq** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.11** Categoria *A/2 classe 9*
Consistenza catastale: 3,5 vani. Rendita Catastale: 397,67€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 7: 88.000,00 euro

- **Lotto 8: doppio Appartamento intercomunicante ad uso Studio Medico Dentistico al Piano Secondo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.14 e sub.15** con **Garage e Deposito pertinenziale** sempre **sub.15 e sub.14** al piano Interrato ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva di circa mq. 177,00 comprese le pertinenze e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.14** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 4,5 vani. Rendita Catastale: 511,29€;
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.15** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 5 vani. Rendita Catastale: 568,10€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 8: 446.000,00 euro

- **Lotto 9: Appartamento mansardato al Piano Terzo sottotetto** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.16** con **Garage/Deposito pertinenziale** sempre **sub.16** al piano Interrato ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento mansardato di circa mq. 113,69, superficie utile terrazzi di mq. 48,55, e ivi compreso garage/deposito pertinenziale sempre sub 16 al piano interrato della superficie utile di 35,70 mq e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.16** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 8,0 vani. Rendita Catastale: 908,96€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 9: 360.000,00 euro

- **Lotto 10: doppio Appartamento intercomunicante ad uso Studio Medico Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.8 e sub.9** con **Garage/Deposito pertinenziale** sempre **sub.8** al piano Interrato ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva di circa mq. 61,75, con superficie terrazzi di complessivi mq. 43,40, con superficie deposito di mq. 6,15 e con garage/deposito pertinenziale sempre sub 8 al piano interrato della superficie utile di 25,00 mq e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.8** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,5 vani. Rendita Catastale: 397,67€;
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.9** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 1 vano. Rendita Catastale: 113,62€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 10: 187.000,00 euro

- **Lotto 11:** **Appartamento al Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.13** ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento di circa mq. 51,57, superficie balcone di mq. 3,15 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.13** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,0 vani. Rendita Catastale: 340,86€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 11: 125.500,00 euro

- **Lotto 12:** **Box Auto al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.17** ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di circa mq. 30,00 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.17** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 55,78€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 12: 26.000,00 euro

- **Lotto 13:** **Box Auto con deposito sotto-rampa al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.20** ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 29,00 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.20** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 29 mq. Rendita Catastale: 53,92€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 13: 25.500,00 euro

- **Lotto 14:** **Appartamento al Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.23** (affidente alla maggior consistenza dell'ex sub.10 pignorato) ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento di circa mq. 80,00, balcone di mq. 6,44 e superficie corte esterna di mq. 43,00, censito come ex sub 10 in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.10** unità immobiliare soppressa che ha generato il sub 22 e il sub 23;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 14: 207.000,00 euro

➤ **Lotto 15: Appartamento al Piano Terra** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.22** (afferre alla maggior consistenza dell'ex sub.10 pignorato) con **Box Auto con deposito sotto-rampa al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.19**; ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile appartamento di circa mq. 53,00, dotato di corte pertinenziale di circa mq. 25,64 e relativamente al garage e di circa 39,00 mq relativamente all'appartamento. Detto lotto risulta censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.10** *unità immobiliare soppressa che ha generato il sub 22 e il sub 23;*
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.19** *Categoria C/6 classe 7 Superficie catastale: 38 mq. Rendita Catastale: 70,65€;*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 15: 163.500,00 euro

Note su configurazione Lotti:

-SI EVIDENZIA CHE L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 19-12-2017 ANNOVERA TRA I CESPITI PIGNORATI ANCHE IL LOCALE TERRANEO RIPOSTATO IN NCEU AGROPOLI (SA) FOGLIO 40 PERT.969 SUB 5 CAT/C1 NELLA PIENA PROPRIETA' DI OMISSIS, NATA A CAPACCIO IL 23-08-1962 E RESIDENTE AD AGROPOLI IN VIA SAN MARCO N°50 CF:OMISSIS. TUTTAVIA SIA L'IMMOBILE, SIA IL SOGGETTO, NON VENGONO RIPOSTATI NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL 16-01-2018 RG.1968 RP.1599. E DUNQUE TALE CESPITE NON È STATO CONFIGURATO COME LOTTO.

-NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO COMPARE QUALE IMMOBILE N.1 IN UNITA' NEGOZIALE N.2 L'EX SUB 10. SOPPRESSO NEL 04-04-2018 SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FRAZIONATO NEI SUB 22(AFFERENTE AL LOTTO 15) E SUB 23 (AFFERENTE AL LOTTO 14).

-SOTTO L'ASPETTO TECNICO IL CTU HA SUDDIVISO IL COMPENDIO PIGNORATO IN 15 LOTTI CONTEMPERANDO SIA LO STATO DI POSSESSO MATERIALE, SIA LE CARATTERISTICHE DI PERTINENZIALITA' DI TALUNI CESPITI RISPETTO AD ALTRI

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1)

“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dal confronto con gli allegati All.ti 2 relativi ad Atto di Pignoramento e sua Nota di Trascrizione: **pignoramento del 19/12/2017 trascritto il 16/01/2018 ai numeri R.G. 1968 R.P. 1599** (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 4/2018); a favore di **OMISSIS** (*Creditore procedente*) e contro la **OMISSIS** (*soggetti debitori*) per il diritto di proprietà dei 15 Lotti come sopra individuati. Pignoramento eseguito per la somma di **516.448,89 euro oltre interessi e spese** ed ulteriori interventi, nonché dall’analisi in All.3° della Certificazione notarile ex Art.567, comma 2 c.p.c. per Notaio Dott. **OMISSIS**, del 06/03/2018, si evince che la **documentazione agli atti della procedura esecutiva 4/2018 è completa e idonea per il prosieguo del mandato ricevuto.**

Semplicemente si rileva come dianzi già accennato che **il locale terraneo sub 5 non è stato certificato nella relazione Notarile e per altro tale immobile** unitamente al soggetto proprietario Sig.ra Marano non compare nella trascrizione del Pignoramento. Per tutti questi motivi il sottoscritto CTU non ha potuto configurarlo come Lotto.

Sulla **soppressione del ex sub 10** successiva alla trascrizione del pignoramento e sul suo frazionamento nei sub 22 e 23, si è già ampiamente accennato in premessa.

E dunque **non s’intravede nessun aspetto di dubbio che possa costituire motivo ostativo alla prosecuzione della presente E.I. 4/2018 sul compendio sopra configurato in 15 LOTTI.**

IL FABBRICATO ENTRO CUI RICADONO I CESPITI ESECUTATI, E' RIPORTATO IN MAPPA WEGIS foglio 40 AGROPOLI ED E' PROVVISORIO DI ELENCO IMMOBILI E DI ELABORATO PLANIMETRICO. PERTANTO IL SOTTOSCRITTO CTU HA ESTRATTO VISURE STORICHE E PLANIMETRIE DI TUTTI I CESPITI DI CUI AI 15 LOTTI ESECUTATI.

Relativamente al regime di titolarità dei cespiti si relaziona quanto segue (cfr all.ti 3):

- OMISSIS (Proprietà 1/1) Codice fiscale: OMISSIS Partita IVA: OMISSIS 84043 - Agropoli (SA) : LA SOCIETÀ DEBITRICE OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEI PRIMI 10 LOTTI.

Per effetto del seguente titolo:

All.3b) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 05/01/2009 - Registro Particolare 226 Registro Generale 275:

Atto per Notaio OMISSIS Repertorio 82371 Racc. 35841 del 23/12/2008.

Con tale atto la OMISSIS (Società Debitrice) acquista dagli eredi Di Luccio il fabbricato Part.352 poi demolito e ricostruito nell'attuale fabbricato 969.

- OMISSIS (Proprietà 1/1) Codice fiscale: OMISSIS 84043 - Agropoli (SA) : IL SIG OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEL LOTTO 11.

Per effetto del seguente titolo:

All.3d) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 04/03/2014 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 7481 :

Atto per Notaio Malinconico Raimondo Repertorio 72423 Racc. 33295 del 06/02/2014. Con tale atto la OMISSIS (Società Debitrice) vende a OMISSIS appartamento sub 13, LOTTO 11.

OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEL LOTTO 12.

Per effetto del seguente titolo:

All.3e) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 09/04/2015 - Registro Particolare 9943 Registro Generale 11994:

Atto per Notaio Massimo Esposito Repertorio 4363 Racc. 3209 del 08/04/2015. Con tale atto la OMISSIS (Società Debitrice) vende a OMISSIS il Garage sub 17, LOTTO 12.

OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEL LOTTO 13.

Per effetto del seguente titolo:

All.3c) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 09/04/2013 - Registro Particolare 10684 Registro Generale 13016:

Atto per Notaio Malinconico Raimondo Repertorio 71195 Racc. 32282 del 21/03/2013. Con tale atto la OMISSIS (Società Debitrice) vende a OMISSIS il Garage sub 20, LOTTO 13.

- OMISSIS : LA SOCIETÀ OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEI LOTTI 14 E 15.

Per effetto del seguente titolo:

All.3f) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 15/02/2017 - Registro Particolare 4895 Registro Generale 6318:

Atto per Notaio De Stefano Rubina Repertorio 2031 Racc. 1584 del 02/02/2017. Con tale atto la OMISSIS (Società Debitrice) vende a alla OMISSIS il Garage sub 19 e l'ex sub 10 (poi soppresso e frazionato nei sub 22 e 23: cfr Lotti 14 e 15).

Relativamente alle **formalità pregiudizievoli** si relaziona quanto segue: sui Lotti gravano, unitamente al pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 4/2018, le **ulteriori formalità** di seguito specificate (cfr. All.ti 6 Vol. Allegati CTU) e comprendenti oltre all'ipoteca volontaria del 2009 alla base del titolo esecutivo gravante sul ex fabbricato part 352 poi demolito e ricostruito come part. 969, anche formalità legate a domande giudiziali riconducibili allo stato di possesso e sequestro preventivo tuttavia rettificato con annotazioni di dissequestro parziale. I dettagli di tali formalità vengono di seguito enucleati:

All.6b) Nota di iscrizione ipoteca volontaria (derivante da concessione a garanzia di mutuo, alla base del titolo esecutivo), iscritta il **05/01/2009** ai nn. **R.G. 276** e **R.P. 23: Ipoteca** a favore di **OMISSIS(Creditore procedente)** e contro **OMISSIS(Società debitrice)** per quanto attiene il Vecchio Fabbricato poi demolito e ricostruito ex Part. 352. L'ipoteca è stata iscritta per **600.000,00 €**, oltre interessi e spese.

All.6c) Nota di Trascrizione domanda Giudiziale trascritta il **10/06/2015** ai nn. **R.G. 19521** e **R.P. 15800** a ***favore del OMISSIS(Possessore dei sub 14 e 15 di cui al LOTTO 8,*** intervenuto nella presente E.I. e rappresentato dall'Avv. Cuoco) e contro **OMISSIS(Società debitrice)** . La domanda giudiziale ha avuto esito nella sentenza già agli atti del procedimento e richiamata negli allegati 2 qui sinteticamente riportati:

All.ti2f)Intervento nella presente E.I. 4-2018 del Dott. Alfonso Di Luccio depositato 11/11/2019 dal Procuratore Avv. Elio Cuoco (PEC: eliocuoco@puntopec.it) in merito alla questione del frazionamento Ipotecario per effetto della sentenza nel parallelo procedimento di volontario Giurisdizione n° 414/2019.

Resterà facoltà del G.E. valutare le istanza dell'Avv. Cuoco relativamente al Lotto 8 sul quale si motiva l'intervento nella procedura esecutiva.

All.6d) Nota di Trascrizione Sequestro Preventivo trascritta il **28/06/2017** ai nn. **R.G. 24712** e **R.P. 19191** a favore dell'Erario dello stato e contro diverse società tra cui la **OMISSIS(Società debitrice)** . Il sequestro grava sia su immobili censiti in fogli catastali differenti dal fabbricato esecutato e contro società differenti dalla società debitrice, sia fa riferimento al Foglio 40 del comune di Agropoli comprendente il fabbricato esecutato nell'unità negoziale 5. **In ogni modo la trascrizione reca al margine numerose annotazioni circa il dissequestro parziale.**

All. 2b,6e) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento: trascritto il **16/01/2018** ai nn. **R.G. 1968** e **R.P. 1599:**

Atto di Pignoramento: del **19/12/2017** (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I.4/2018), a favore di **OMISSIS(Creditore procedente)** e contro la **OMISSIS,**

OMISSIS(*debitore*) per quanto attiene al diritto di piena proprietà dei 15 Lotti eseguiti (*tutti nel centro Urbano di Agropoli e configurati in perizia*). Il pignoramento grava sugli attuali identificativi del fabbricato part. 969.

Il credito vantato è di **516.448,89 €**, oltre interessi e spese.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

Segue Quesito 2 su DESCRIZIONE LOTTI:→

Quesito 2) *Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

DATI CATASTALI LOTTI

I Lotti risultano appartenere tutti all'unico fabbricato censito in NCEU Agropoli Foglio 40 attuale particella 969 ubicato nel centro urbano di Agropoli e di seguito inquadrato sotto gli aspetti territoriali:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI LOTTI

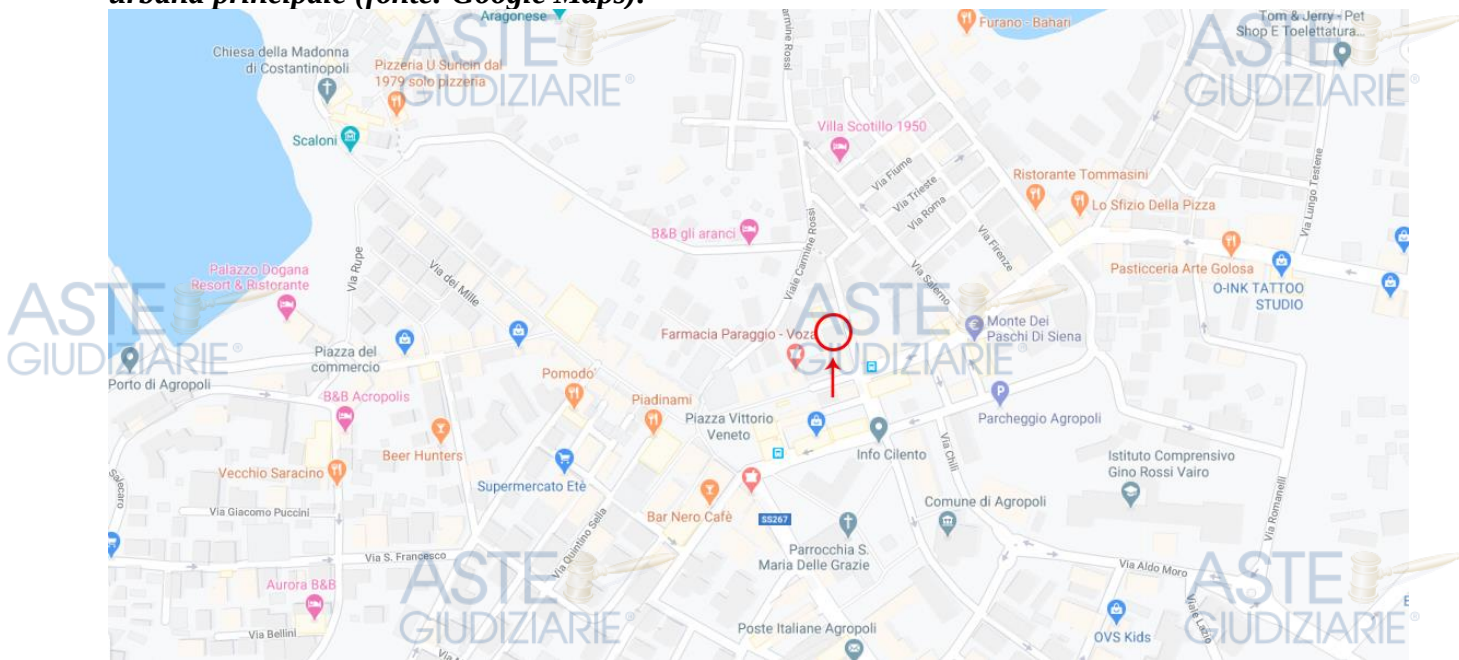
I Lotti esecutati sono ubicati nel comune di Agropoli (SA), in via Duca Sanfelice. Si tratta dunque di un ambito urbano consolidato. Tale porzione urbana, centrale all'interno del Comune, presenta numerose attività commerciali, è molto trafficata, soprattutto nella stagione estiva, e ha buone possibilità di parcheggio. Inoltre risulta raggiungibile e servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il comune di Agropoli (SA) al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle orto-foto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente i Lotti oggetto della presente E.I. 4-2018.



**Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale dei Lotti (fonte: Google Maps).
La ss18 collega il comune di Agropoli a tutta la Provincia di Salerno.**



Stralcio toponomastico di inquadramento di dettaglio dei Lotti, con indicazione della viabilità urbana principale (fonte: Google Maps).



Stralcio Toponomastico di inquadramento di dettaglio dei Lotti con indicazione del corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili afferenti al compendio pignorato (fonte: Google Maps).



Sovrapposizione Catasto – Ortofoto di inquadramento generale dei Lotti ricadenti tutti nel foglio 40 (fonte: Geoportale – Provincia di Salerno).



Sovrapposizione Catasto – Ortofoto di inquadramento di dettaglio del fabbricato 969 che scaturisce dalla demolizione e ricostruzione dell'ex fabbricato part. 352 (fonte: Geoportale – Provincia di Salerno). Dall'orto-foto di dettaglio si evince l'ubicazione dell'immobile, nel centro cittadino.



Sovrapposizione Catasto – Ortofoto di inquadramento di dettaglio dell’edificio, con indicazione del fabbricato contenente gli immobili esegutati. Le unità immobiliari sono inserite in posizione centrale nell’ambito del Comune di Agropoli (fonte: Geoportale – Provincia di Salerno).



Sovrapposizione Catasto – Ortofoto. Dettaglio del fabbricato part. 969 contenente gli immobili esegutati (fonte: Geoportale – Provincia di Salerno). Il fabbricato presenta locali commerciali su via Duca Sanfelice, sul fronte nord-est, e accesso ai piani superiori dal fronte corto sud-est.

DESCRIZIONE FABBRICATO CONTENENTE L' IMMOBILE

Il fabbricato, al cui interno sono ubicati i 15 LOTTI eseguiti, è costituito da un piano terra, due piani fuori terra più sottotetto. Nello specifico si tratta di un palazzo a pianta pressoché regolare, con locali commerciali al piano terra sul fronte nord-est da via Duca Sanfelice e accesso ai piani superiori da fronte sud-est.

Seguono le viste di insieme del fabbricato al cui interno sono ubicati i Lotti, ripreso sia da nord che da sud:



Note Catastali CTU e note inerenti la procedura esecutiva (cfr. Allegati 5 e 6):

- sui Lotti eseguiti **non insistono altri pignoramenti all'infuori del pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 4-2018;**
- I **dati catastali attuali dei Lotti coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione ad eccezione del sub 10, soppresso e frazionato nei sub 22 e 23, successivamente al pignoramento come già precisato;**
- La **mappa wegis del Foglio 40, riporta chiaramente la sagoma del fabbricato attuale part. 969, ex part. 352 (cfr. anche All.ti 5);**
- La **presenza di elaborato planimetrico della Part. 969, risulta di ausilio per la comprensione dell'attuale assetto particellare e della dislocazione dei vari Lotti;**
- Le **planimetrie catastali dei differenti Lotti del Fabbricato Part. 969,** sono in generale lievemente difformi dall'effettivo stato dei Luoghi, per quanto attiene la distribuzione interna.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alle relazioni grafico-fotografiche oggetto di deposito telematico in separati file destinati alla pubblicità immobiliare.

Quesito 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dal confronto delle visure catastali in All.ti 5 Vol. Allegati CTU, con la certificazione notarile sostitutiva, emerge come nel nostro caso **il fabbricato sia stato demolito e ricostruito, sopprimendo la part. 352 oggetto di ipoteca, e variando l'identificativo in part. 969 oggetto di pignoramento.**

Sul sub 10 soppresso e frazionato si è già ampiamente discusso.

E dunque **non risultano motivi di perplessità circa l'identificazione dei cespiti eseguiti.**

Quesito 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Poiché si è già rilevato che **le planimetrie Catastali di taluni immobili presentano lievi difformità, tuttavia non ostative alla vendita dei Lotti,** sarà cura del sottoscritto CTU eventualmente riservarsi sull'opportunità o meno di chiedere autorizzazione per istruire eventuali procedure

DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale, precedute da opportuna istruzione di pratica sanatoria presso il Comune di Agropoli.

Quesito 5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Relativamente ai Lotti eseguiti, trattandosi di unità immobiliari censite in NCEU, **non si rende necessaria l'estrazione di certificato di destinazione Urbanistica.**

Quesito 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Il fabbricato attuale Part. 969 ex Part 352 fu originariamente assentito con un primo permesso di costruire del 2009, e successivamente modificato con permesso costruire in variante del 2013, con rivisitazione delle destinazioni d'uso di talune unità immobiliari. Entrambi i titoli Edilizi furono richiesti dall'amministratore unico della OMISSISig. OMISSIS e gli estremi di tali pratiche sono di seguito riportati:→

All. 7a) Permesso di Costruire originario di cui alla pratica n. 4059 Rub.8307 del 16/11/2009 completo di relazione tecnica, piante, prospetti, sezioni e relazione paesaggistica.

All. 7b) Permesso di Costruire in variante di cui alla pratica n. 4754 Rub.9294 del 18/06/2013 completo di parere favorevole, calcolo volumetrie, relazione tecnica, piante, prospetti, sezioni e relazione paesaggistica.

All.ti 7c) Grafici planimetrici dei diversi livelli del fabbricato di entrambi i Permessi di Costruire.

All'esito di un confronto dello stato effettivo dei luoghi con i grafici assentiti in entrambi i permessi, fermo restando la sagoma perimetrale e le volumetrie si registrano esclusivamente lievi difformità su talune distribuzioni interne, e relativamente al Lotto 10 su un piccolo gabiotto a protezione di una scala a chiocciola che permette l'intercomunicazione del piano terra con il livello interrato/garage.

A tal proposito pur essendo le difformità non ostative alla vendita dei compendi, considerate anche le discrasie catastali, il sottoscritto CTU si è già riservato l'opportunità o meno di chiedere autorizzazione per istruire eventuali procedure DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale, precedute da opportuna istruzione di pratiche in sanatoria presso il Comune di Agropoli.

Quesito 7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il CTU ha configurato 15 Lotti sulla base dello stato di possesso e delle pertinenzialità di taluni cespiti rispetto ad altri.

Relativamente ai **confini** questi risultano, come già anticipato, agevolmente individuabili attraverso, recinzioni esistenti setti murari, ingressi ed affacci e non si rendono necessarie operazioni strumentali, se non finalizzate alla opportunità di regolarizzazione sotto i profili catastali ed edilizi.

Quesito 8) *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti(ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli di essi; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Nella Presente E.I. il pignoramento aggredisce **l'interesse dei Lotti originariamente in capo alla Società Debitrice e successivamente in parte alienati agli altri 4 soggetti debitori (OMISSIS)** relativamente ai Lotti 11,12,13,14,15. Pertanto non si pongono problemi divisionali di sorta.

Quesito 9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*

Già ampiamente chiarito nei quesiti precedenti il regime di titolarità dei lotti, relativamente allo stato di possesso materiale si riporta brevemente il seguente quadro riepilogativo:

PROSPETTO LOTTI (N°15 Lotti)

(tutti siti nel *Fabbricato Fl. 40 Par.969 in Agropoli centro Via Duca Andrea Sanfelice*)

- **Lotto 1** OMISSISAmm. OMISSIS: **Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 29,68 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.7** Categoria C/1 classe 12
Superficie catastale: 35mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

- **Lotto 2** OMISSISAmm. OMISSIS: **Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 29,66 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.6** Categoria C/1 classe 12
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

- **Lotto 3** OMISSISAmm. OMISSIS: **Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 25,13 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.4** Categoria C/1 classe 12
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

- **Lotto 4** OMISSISAmm. OMISSIS: **Box Auto Piano Interrato** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 20,00 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.18** Categoria C/6 classe 4
Superficie catastale: 20 mq. Rendita Catastale: 21,69€;

- **Lotto 5** OMISSISAmm. OMISSIS: **Box Auto Piano Interrato** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 20,00 e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.21** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 20 mq. Rendita Catastale: 37,18€;

- **Lotto 6** OMISSISAm. OMISSIS con Compromesso e Possesso in favore del Sig. Nunziata: **Appartamento al Piano Primo** ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 46,04 superficie utile interna, mq. 33,00 superficie balconi e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.12** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3 vani. Rendita Catastale: 340,86€;

- **Lotto 7** OMISSISAm. OMISSIS con Compromesso e Possesso in favore del Sig. Accarino: **Appartamento da ultimare al Piano Primo** ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile appartamento di mq. 45,66, superficie balcone mq 19,43, con garage/deposito pertinenziale sempre sub 11 al piano interrato della superficie utile di 25,24 mq e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.11** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,5 vani. Rendita Catastale: 397,67€;

- **Lotto 8** OMISSISAm. OMISSIS con Compromesso e Possesso in favore del Sig. Di Luccio: **doppio Appartamento intercomunicante ad uso Studio Medico Dentistico al Piano Secondo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.14 e sub.15** con **Garage e Deposito pertinenziale** sempre **sub.15 e sub.14** al piano Interrato ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva di circa mq. 177,00 comprese le pertinenze e censito in:

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.14** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 4,5 vani. Rendita Catastale: 511,29€;

✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.15** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 5 vani. Rendita Catastale: 568,10€;

- **Lotto 9** OMISSISAm. OMISSIS con Compromesso e Possesso in favore del Sig.ra Benincasa: **Appartamento mansardato al Piano Terzo sottotetto** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.16** con **Garage/Deposito pertinenziale**

sempre **sub.16** al piano Interrato ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento mansardato di circa mq. 113,69, superficie utile terrazzi di mq. 48,55, e ivi compreso garage/deposito pertinenziale sempre sub 16 al piano interrato della superficie utile di 35,70 mq e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.16** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 8,0 vani. Rendita Catastale: 908,96€;

- **Lotto 10** OMISSISAm. con Compromesso e Possesso in favore del Sig. Lembo: **doppio Appartamento intercomunicante ad uso Studio Medico Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.8 e sub.9** con **Garage/Deposito pertinenziale** sempre **sub.8** al piano Interrato ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva di circa mq. 61,75, con superficie terrazzi di complessivi mq. 43,40, con superficie deposito di mq. 6,15 e con garage/deposito pertinenziale sempre sub 8 al piano interrato della superficie utile di 25,00 mq e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.8** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,5 vani. Rendita Catastale: 397,67€;
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.9** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 1 vano. Rendita Catastale: 113,62€;

- **Lotto 11** Sig. OMISSIS proprietà e possesso: **Appartamento al Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.13** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento di circa mq. 51,57, superficie balcone di mq. 3,15 e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.13** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,0 vani. Rendita Catastale: 340,86€;

- **Lotto 12** Sig. OMISSIS proprietà e possesso: **Box Auto al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.17** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di circa mq. 30,00 e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.17** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 55,78€;

- **Lotto 13 Sig. OMISSIS proprietà e possesso: Box Auto con deposito sotto-rampa al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.20** ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 29,00 e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.20** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 29 mq. Rendita Catastale: 53,92€;

- **Lotto 14 OMISSIS proprietà e sig.ra Mento possesso: Appartamento al Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.23** (affidente alla maggior consistenza dell'ex sub.10 pignorato) ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento di circa mq. 80,00, balcone di mq. 6,44 e superficie corte esterna di mq. 43,00, censito come ex sub 10 in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.10** unità immobiliare soppressa che ha generato il sub 22 e il sub 23;

- **Lotto 15 OMISSIS proprietà e possesso: Appartamento al Piano Terra** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.22** (affidente alla maggior consistenza dell'ex sub.10 pignorato) con **Box Auto con deposito sotto-rampa al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.19**; ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile appartamento di circa mq. 53,00, dotato di corte pertinenziale di circa mq. 25,64 e relativamente al garage e di circa 39,00 mq relativamente all'appartamento. Detto lotto risulta censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.10** unità immobiliare soppressa che ha generato il sub 22 e il sub 23;

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.19** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 38 mq. Rendita Catastale: 70,65€;

Note CTU su Configurazione Lotti:

- La **suddivisione del compendio pignorato in 15 Lotti** è stata redatta sulla base dello stato di possesso e tenendo conto delle pertinenzialità;
- L'**ex sub.10 pignorato** è stato soppresso e frazionato negli attuali sub.22 e sub.23 afferenti rispettivamente ai Lotti 15 e 14.

E DUNQUE IL POSSESSO MATERIALE DI TALUNI CESPITI RISULTA ESSERE IN CAPO A SOGGETTI TERZI, I VIRTU' DI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA PRODOTTI IN ALLEGATI DAL CTU, E NEL POSSESSO ANCHE DELLA CUSTODIA GIUDIZIALE.

PER ALTRO TALUNI POSSESSORI (Dott. Alfonso Di Luccio) SONO LEGALMETE RAPPRESENTATI ALL'INTERNO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA ED HANNO INCARDINATO DOMANDE GIUDIZIALI I CUI ESTREMI SONO STATI GIA' MANZIONATI E RACCOLTI IN ALLEGATI DAL SOTTOSCRITTO CTU.

Ulteriori note sullo stato di possesso materiale rientrano nella facoltà della *Custodia Giudiziale* che ha presenziato unitamente all'esperto alle operazioni dei numerosi accessi.

Quesito 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Si tiene a precisare che nel caso della presente *E.I. 4/2018* due parti esegutate sono persone giuridiche corrispondenti alle **Società debitrice OMISSIS** di cui il CTU ha estratto opportune visure camerali riportate in allegati 4.

Relativamente agli altri soggetti debitori dalle trascrizioni del Titolo di Proprietà si evince essere il Sig. OMISSIS in regime di separazione legale dei beni, mentre analoghi titoli di compravendita nulla riportano in merito allo stato patrimoniale dei Sig.ri OMISSIS. Poiché però nel caso di questi ultimi trattasi di box-auto di valore non elevato risulta poco probabile ipotizzare una distribuzione di residui dividendi sui Lotti 12 e 13.

Per ulteriori note sulle Società debtrici si rimanda alle **Visure storiche camerali** in All.4 Vol. Allegati CTU (cfr.).

Quesito 11)Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il fabbricato Part. 969 di via Duca San Felice entro cui sono ubicati i 15 Lotti eseguiti, non è provvisto, all'attualità di una amministrazione condominiale esterna ma le questioni inerenti parti comuni vengono negoziate bonariamente tra i condomini che hanno interesse ivi compresi sia soggetti proprietari sia soggetti possessori. A tal proposito si rileva con riferimento ad una parte comune, che l'impianto ascensore risulta essere solo presente ma non funzionante per causa di mancata attivazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

Segue stima Lotti:→

Quesito 12) L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei Lotti (appartamenti, locali commerciali, box-auto e studi professionali), esaminato con accuratezza il contesto urbano di ubicazione dei cespiti, valutate le consistenze superficiali delle varie componenti di ciascun Lotto, compresi gli spazi esterni e le pertinenze, preso atto dello stato ottimo di conservazione e manutenzione generale di quasi tutti i cespiti, al di là di talune minusvalenze legate all'impianti ascensore e agli spazi di circolazione a livello interrato, il CTU ha ritenuto di stimare i Lotti secondo il seguente procedimento:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale**, ed altresì adottando opportuni *coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze* (per **terrazzi e balconi** taluni dotati di discreta panoramicità). Una volta ottenuti per il tramite dei *Valori medio-massimi OMI, Borsino e Listino*, i valori unitari per appartamenti, locali commerciali, box-auto e studi professionali, sono state praticate le aliquote di omogeneizzazione delle dotazioni dotazioni esterne di ciascun Lotto e le aliquote minusvalenti di miglioramento e revisione di impiantistica e finitura per taluni Lotti, piuttosto che le aliquote plusvalenti per altri cespiti, invece in condizioni davvero ottime per finiture ed impiantistica, il tutto onde pervenire al Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta) per ciascun Lotto.

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

Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato.

Procedimento Monoparametrico su base indiretta Listino/Borsino/OMI e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione.

La valutazione dei Cespiti di cui ai 15 Lotti è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle seguenti tre **Fonti Indirette**, quali (cfr. All.ti 9 Vol. Allegati):

- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e

della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

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

STIMA LOTTO UNICO

Adottando, dunque, i **valori medi-massimi** per le tipologie di unità immobiliari sopra evidenziate, valori forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla **Centro Urbano di Agropoli** del **Comune di Agropoli (SA)**, valori peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti **VALORI BASE UNITARI UTILI Per la stima:**

$$V_{\text{unitario Locali commerciali}} = \frac{1488 + 1575 + 2650}{3} = 1.904,33 \approx \mathbf{1.900 \text{ €/mq.}} \text{ di sup. utile;}$$

$$V_{\text{unitario Appartamenti}} = \frac{1761 + 1900 + 1850}{3} = 1.837,00 \approx \mathbf{1.850 \text{ €/mq.}} \text{ di sup. utile;}$$

$$V_{\text{unitario Box-Auto}} = \frac{965 + 805 + 1000}{3} = 923,33 \approx \mathbf{920 \text{ €/mq.}} \text{ di sup. utile;}$$

$$V_{\text{unitario Uffici}} = \frac{1761 + 1900 + 2000}{3} = 1.887,00 \approx \mathbf{1.900 \text{ €/mq.}} \text{ di sup. utile;}$$

$$V_{\text{unitario Depositi Non ad uso Box}} = \mathbf{650 \text{ €/mq.}} \text{ di sup. utile;}$$

Moltiplicando dunque i valori unitari di cui sopra per le aliquote di omogenizzazione e per le consistenti metriche superficiali estrapolate dai rilievi CTU effettuati nel corso dei numerosi accessi allo stabile, si perviene ai **valori a base d'asta per ciascun Lotto:**→

STIMA LOTTO 1 sub 7

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- *Locale commerciale: 90% X 1900,00 €/mq X 29,68mq = ~ 50.750,00 €;*

STIMA LOTTO 2 sub 6

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- *Locale commerciale: 90% X 1900,00 €/mq X 29,66mq = ~ 50.700,00 €;*

STIMA LOTTO 3 sub 4

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- *Locale commerciale: 90% X 1900,00 €/mq X 25,13mq = ~ 43.000,00 €;*

STIMA LOTTO 4 sub 18

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- *Box-auto: 95% X 920,00 €/mq X 20,00mq = ~ 17.500,00 €;*

STIMA LOTTO 5 sub 21

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- *Box-auto: 95% X 920,00 €/mq X 20,00mq = ~ 17.500,00 €;*

STIMA LOTTO 6 sub 12

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- *Appartamento: 130% X 1850,00 €/mq X 46,04 mq = ~ 110.500,00 €;*

- *Spazi esterni (terrazzi e balconi): 25% X 1850,00 €/mq X 33,00 mq = ~ 15.000,00 €;*

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 6 : 125.500,00 €**

STIMA LOTTO 7 sub 11

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Appartamento da ultimare: $70\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 45,66 \text{ mq} = \sim 59.000,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (terrazzi e balconi): $25\% \times 70\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 19,43 \text{ mq} = \sim 6.000,00 \text{ €}$;
- Box Auto: $920,00 \text{ €/mq} \times 25,24 \text{ mq} = \sim 23.000,00 \text{ €}$;

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 7 : 88.000,00 €**

STIMA LOTTO 8 sub 14 e 15

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Studio dentistico: $150\% \times 1900,00 \text{ €/mq} \times 145,05 \text{ mq} = \sim 413.500,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (terrazzi e balconi): $25\% \times 1900,00 \text{ €/mq} \times 14,00 \text{ mq} = \sim 6.500,00 \text{ €}$;
- Box Auto: $95\% \times 920,00 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = \sim 22.000,00 \text{ €}$;
- Depositi interrato: $650,00 \text{ €/mq} \times 6,40 \text{ mq} = \sim 4.000,00 \text{ €}$;

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 8 : 446.000,00 €**

STIMA LOTTO 9 sub 16

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Appartamento mansardato: $135\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 113,69 \text{ mq} = \sim 284.000,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (terrazzi e balconi): $50\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 48,55,00 \text{ mq} = \sim 45.000,00 \text{ €}$;
- Box Auto: $95\% \times 920,00 \text{ €/mq} \times 35,70 \text{ mq} = \sim 31.000,00 \text{ €}$;

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 9 : 360.000,00 €**

STIMA LOTTO 10 sub 8 e 9

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Studio medico: $130\% \times 1900,00 \text{ €/mq} \times 61,75 \text{ mq} = \sim 152.500,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (terrazzi e balconi): $15\% \times 1900,00 \text{ €/mq} \times 43,40 \text{ mq} = \sim 12.000,00 \text{ €}$;
- Box Auto: $80\% \times 920,00 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = \sim 18.500,00 \text{ €}$;
- Depositi: $650,00 \text{ €/mq} \times 6,15 \text{ mq} = \sim 4.000,00 \text{ €}$;

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 10 : 187.000,00 €**

STIMA LOTTO 11 sub 13

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Appartamento: $130\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 51,57 \text{ mq} = \sim 124.000,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (terrazzi e balconi): $20\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 3,15 \text{ mq} = \sim 1.500,00 \text{ €}$;

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 11 : 125.500,00 €**

STIMA LOTTO 12 sub 17

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Box-auto: $95\% \times 920,00 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{ mq} = \sim 26.000,00 \text{ €}$;

STIMA LOTTO 13 sub 20

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Box-auto: $95\% \times 920,00 \text{ €/mq} \times 29,00 \text{ mq} = \sim 25.500,00 \text{ €}$;

STIMA LOTTO 14 sub 23

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Appartamento: $130\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \sim 192.500,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (balconi): $20\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 6,44 \text{ mq} = \sim 2.500,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (corti): $15\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 43,00 \text{ mq} = \sim 12.000,00 \text{ €}$;

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 14 : 207.000,00 €**

STIMA LOTTO 15 sub 22 e 19

(STIMA VALORE base d'asta LOTTO)

- Appartamento sub 22: $125\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 53,00 \text{ mq} = \sim 122.500,00 \text{ €}$;
- Spazi esterni (corti): $15\% \times 1850,00 \text{ €/mq} \times 25,64 \text{ mq} = \sim 7.000,00 \text{ €}$;
- Box-auto sub 19: $95\% \times 920,00 \text{ €/mq} \times 39,00 \text{ mq} = \sim 34.000,00 \text{ €}$;

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 15 : 163.500,00 €**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. BIAGIO SCISCIO
Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

Quesito 13: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

Si ribadisce che nel caso della presente E.I. 4/2018, vi sono due persone giuridiche corrispondenti alle **Società debitrice OMISSIS** di cui il CTU ha estratto opportune visure camerali riportate in allegati 4.

Relativamente agli altri soggetti debitori dalle trascrizioni del Titolo di Proprietà si evince essere il Sig. OMISSIS in regime di separazione legale dei beni, mentre analoghi titoli di compravendita nulla riportano in merito allo stato patrimoniale dei Sig.ri OMISSIS. Poiché però nel caso di questi ultimi trattasi di box-auto di valore non elevato risulta poco probabile ipotizzare una distribuzione di residui dividendi sui Lotti 12 e 13.

Per ulteriori note sulle Società debtrici si rimanda alle **Visure storiche camerali** in All.4 Vol. Allegati CTU (cfr.).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

Segue riepilogo e descrizione sintetica Lotto Unico:→

Quesito 14: 'Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

EI 4/2018 TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

PROSPETTO LOTTI (N°15 Lotti)

(tutti siti nel *Fabbricato Fl. 40 Par.969 in Agropoli centro Via Duca Andrea Sanfelice*)

- **Lotto 1: Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 29,68** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.7** *Categoria C/1 classe 12*
Superficie catastale: 35mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1: 50.750,00 euro

- **Lotto 2: Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 29,66** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.6** *Categoria C/1 classe 12*
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2: 50.700,00 euro

- **Lotto 3: Locale Commerciale Piano Terra** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 25,13** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.4** *Categoria C/1 classe 12*
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 1199,21€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3: 43.000,00 euro

- **Lotto 4: Box Auto Piano Interrato** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 20,00** e censito in:

✓ **NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 sub.18** *Categoria C/6 classe 4*
Superficie catastale: 20 mq. Rendita Catastale: 21,69€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4: **17.500,00 euro**

- **Lotto 5: Box Auto Piano Interrato** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 20,00** e censito in:
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.21** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 20 mq. Rendita Catastale: 37,18€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5: **17.500,00 euro**

- **Lotto 6: Appartamento al Piano Primo** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile di mq. 46,04 superficie utile interna, mq. 33,00 superficie balconi** e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.12** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3 vani. Rendita Catastale: 340,86€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 6: **125.500,00 euro**

- **Lotto 7: Appartamento da ultimare al Piano Primo** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile appartamento di mq. 45,66, superficie balcone mq 19,43, con garage/deposito pertinenziale sempre sub 11 al piano interrato della superficie utile di 25,24 mq** e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.11** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,5 vani. Rendita Catastale: 397,67€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 7: **88.000,00 euro**

- **Lotto 8: doppio Appartamento intercomunicante ad uso Studio Medico Dentistico al Piano Secondo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.14 e sub.15** con **Garage e Deposito pertinenziale** sempre **sub.15 e sub.14** al piano Interrato ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della **superficie utile complessiva di circa mq. 177,00** comprese le pertinenze e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.14** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 4,5 vani. Rendita Catastale: 511,29€;
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.15** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 5 vani. Rendita Catastale: 568,10€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 8: **446.000,00 euro**

- **Lotto 9: Appartamento mansardato al Piano Terzo sottotetto** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.16** con **Garage/Deposito pertinenziale** sempre **sub.16** al piano Interrato ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento mansardato di circa mq. 113,69, superficie utile terrazzi di mq. 48,55, e ivi compreso garage/deposito pertinenziale sempre sub 16 al piano interrato della superficie utile di 35,70 mq e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.16** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 8,0 vani. Rendita Catastale: 908,96€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 9: **360.000,00 euro**

- **Lotto 10: doppio Appartamento intercomunicante ad uso Studio Medico Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.8 e sub.9** con **Garage/Deposito pertinenziale** sempre **sub.8** al piano Interrato ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva di circa mq. 61,75, con superficie terrazzi di complessivi mq. 43,40, con superficie deposito di mq. 6,15 e con garage/deposito pertinenziale sempre sub 8 al piano interrato della superficie utile di 25,00 mq e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.8** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,5 vani. Rendita Catastale: 397,67€;
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.9** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 1 vano. Rendita Catastale: 113,62€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 10: **187.000,00 euro**

- **Lotto 11: Appartamento al Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.13** ubicato in **Via Duca Andrea Sanfelice**, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento di circa mq. 51,57, superficie balcone di mq. 3,15 e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.13** Categoria A/2 classe 9
Consistenza catastale: 3,0 vani. Rendita Catastale: 340,86€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 11: **125.500,00 euro**

- **Lotto 12: Box Auto al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.17** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di circa mq. 30,00 e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.17** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 30 mq. Rendita Catastale: 55,78€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 12: **26.000,00 euro**

- **Lotto 13: Box Auto con deposito sotto-rampa al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.20** ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile di mq. 29,00 e censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.20** Categoria C/6 classe 7
Superficie catastale: 29 mq. Rendita Catastale: 53,92€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 13: **25.500,00 euro**

- **Lotto 14: Appartamento al Piano Primo** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.23** (affidente alla maggior consistenza dell'ex sub.10 pignorato) ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile complessiva appartamento di circa mq. 80,00, balcone di mq. 6,44 e superficie corte esterna di mq. 43,00, censito come ex sub 10 in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.10** unità immobiliare soppressa che ha generato il sub 22 e il sub 23;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 14: **207.000,00 euro**

- **Lotto 15: Appartamento al Piano Terra** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.22** (affidente alla maggior consistenza dell'ex sub.10 pignorato) con **Box Auto con deposito sotto-rampa al Piano Interrato** NCEU Fl.40 Part.969 **sub.19**; ubicato in *Via Duca Andrea Sanfelice*, nel centro urbano di **AGROPOLI (SA)** della superficie utile appartamento di circa mq. 53,00,

dotato di corte pertinenziale di circa mq. 25,64 e relativamente al garage e di circa 39,00 mq relativamente all'appartamento. Detto lotto risulta censito in:

- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.10** unità immobiliare soppressa che ha generato il sub 22 e il sub 23;
- ✓ NCEU Agropoli Fl.40 Part.969 **sub.19** Categoria C/6 classe 7 Superficie catastale: 38 mq. Rendita Catastale: 70,65€;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 15: **163.500,00 euro**

Note su configurazione Lotti:

-SI EVIDENZIA CHE L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 19-12-2017 ANNOVERA TRA I CESPITI PIGNORATI ANCHE IL LOCALE TERRANEO RIPOARTATO IN NCEU AGROPOLI (SA) FOGLIO 40 PERT.969 SUB 5 CAT/C1 NELLA PIENA PROPRIETA' DI OMISSIS, NATA A CAPACCIO IL 23-08-1962 E RESIDENTE AD AGROPOLI IN VIA SAN MARCO N°50 CF: .
TUTTAVIA SIA L'IMMOBILE, SIA IL SOGGETTO, NON VENGONO RIPOARTATI NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL 16-01-2018 RG.1968 RP.1599. E DUNQUE TALE CESPITE NON È STATO CONFIGURATO COME LOTTO.

-NELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO COMPARE QUALE IMMOBILE N.1 IN UNITA' NEGOZIALE N.2 L'EX SUB 10. SOPPRESSO NEL 04-04-2018 SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FRAZIONATO NEI SUB 22(AFFERENTE AL LOTTO 15) E SUB 23 (AFFERENTE AL LOTTO 14).

-SOTTO L'ASPETTO TECNICO IL CTU HA SUDDIVISO IL COMPENDIO PIGNORATO IN 15 LOTTI CONTEMPERANDO SIA LO STATO DI POSSESSO MATERIALE, SIA LE CARATTERISTICHE DI PERTINENZIALITA' DI TALUNI CESPITI RISPETTO AD ALTRI

TITOLI DI PROPRIETA':

Relativamente al regime di titolarità dei cespiti si relaziona quanto segue (cfr all.ti 3):

- OMISSIS(Proprietà 1/1) Codice fiscale: OMISSIS Partita IVA: OMISSIS 84043 - Agropoli (SA)
:LA SOCIETÀ DEBITRICE OMISSISDETIENE LA PROPRIETÀ DEI PRIMI 10 LOTTI.

Per effetto del seguente titolo:

All.3b) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 05/01/2009 - Registro Particolare 226 Registro Generale 275:

Atto per Notaio OMISSISRepertorio 82371 Racc. 35841 del 23/12/2008.

Con tale atto la OMISSIS(Società Debitrice) acquista dagli eredi Di Luccio il fabbricato Part.352 poi demolito e ricostruito nell'attuale fabbricato 969.

- OMISSIS(Proprietà 1/1) Codice fiscale: OMISSIS 84043 - Agropoli (SA) : IL SIG. OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEL LOTTO 11.

Per effetto del seguente titolo:

All.3d) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 04/03/2014 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 7481 :

Atto per Notaio Malinconico Raimondo Repertorio 72423 Racc. 33295 del 06/02/2014. Con tale atto la OMISSIS(Società Debitrice) vende a OMISSIS Appartamento sub 13, LOTTO 11.

- OMISSIS Adolfo (Proprietà 1/1) Codice fiscale: LGRDLF89P10A509T 83100 - Avellino (AV)
IL SIG. OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEL LOTTO 12.

Per effetto del seguente titolo:

All.3e) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 09/04/2015 - Registro Particolare 9943 Registro Generale 11994:

Atto per Notaio Massimo Esposito Repertorio 4363 Racc. 3209 del 08/04/2015. Con tale atto la OMISSIS(Società Debitrice) vende a OMISSIS Adolfo il Garage sub 17, LOTTO 12.

- OMISSIS ANGELO (Proprietà 1/1) Codice fiscale: DFINGL82E02L219N 10100 - Torino (TO)
IL SIG. OMISSIS DETIENE LA PROPRIETÀ DEL LOTTO 13.

Per effetto del seguente titolo:

All.3c) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 09/04/2013 - Registro Particolare 10684 Registro Generale 13016:

Atto per Notaio Malinconico Raimondo Repertorio 71195 Racc. 32282 del 21/03/2013. Con tale atto la OMISSIS(Società Debitrice) vende a OMISSIS Angelo il Garage sub 20, LOTTO 13.

- OMISSIS (Proprietà 1/1) Codice fiscale: OMISSIS Partita IVA: OMISSIS 84043 - Agropoli (SA)
LA SOCIETÀ DEBITRICE DETIENE LA PROPRIETÀ DEI LOTTI 14 E 15.

Per effetto del seguente titolo:

All.3f) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita del 15/02/2017 - Registro Particolare 4895 Registro Generale 6318:

Atto per Notaio De Stefano Rubina Repertorio 2031 Racc. 1584 del 02/02/2017. Con tale atto la OMISSIS(Società Debitrice) vende a alla Società OMISSIS il Garage sub 19 e l'ex sub 10 (poi soppresso e frazionato nei sub 22 e 23: cfr Lotti 14 e 15).

VISURE IPOTECARIE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI INERENTI I CESPITI ESECUTATI IN E.I. 4/2018:

Relativamente alle **formalità pregiudizievoli** si relaziona quanto segue: sui Lotti gravano, unitamente al pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 4/2018, le **ulteriori formalità** di seguito specificate (cfr. All.ti 6 Vol. Allegati CTU) e comprendenti oltre all'ipoteca volontaria del 2009 alla base del titolo esecutivo

gravante sul ex fabbricato part 352 poi demolito e ricostruito come part. 969, anche formalità legate a domande giudiziali riconducibili allo stato di possesso e sequestro preventivo tuttavia rettificato con annotazioni di dissequestro parziale. I dettagli di tali formalità vengono di seguito enucleati:

All.6b) Nota di iscrizione ipoteca volontaria (derivante da concessione a garanzia di mutuo, alla base del titolo esecutivo), iscritta il **05/01/2009** ai nn. **R.G. 276** e **R.P. 23: Ipoteca** a favore di **OMISSIS(Creditore procedente)** e contro **OMISSIS(Società debitrice)** per quanto attiene il Vecchio Fabbricato poi demolito e ricostruito ex Part. 352.

L'ipoteca è stata iscritta per **600.000,00 €**, oltre interessi e spese.

All.6c) Nota di Trascrizione domanda Giudiziale trascritta il **10/06/2015** ai nn. **R.G. 19521** e **R.P. 15800** a **favore del OMISSIS(Possessore dei sub 14 e 15 di cui al LOTTO 8,** intervenuto nella presente E.I. e rappresentato dall'Avv. Cuoco) e contro **OMISSIS(Società debitrice)** . La domanda giudiziale ha avuto esito nella sentenza già agli atti del procedimento e richiamata negli allegati 2 qui sinteticamente riportati:

All.ti2f)Intervento nella presente E.I. 4-2018 del Dott. Alfonso Di Luccio depositato 11/11/2019 dal Procuratore Avv. Elio Cuoco (PEC: eliocuoco@puntopec.it) in merito alla questione del frazionamento ipotecario per effetto della sentenza nel parallelo procedimento di volontario Giurisdizione n° 414/2019.

Resterà facoltà del G.E. valutare le istanze dell'Avv. Cuoco relativamente al Lotto 8 sul quale si motiva l'intervento nella procedura esecutiva.

All.6d) Nota di Trascrizione Sequestro Preventivo trascritta il **28/06/2017** ai nn. **R.G. 24712** e **R.P. 19191** a favore dell'Erario dello stato e contro diverse società tra cui la **OMISSIS(Società debitrice)** . Il sequestro grava sia su immobili censiti in fogli catastali differenti dal fabbricato esecutato e contro società differenti dalla società debitrice, sia fa riferimento al Foglio 40 del comune di Agropoli comprendente il fabbricato esecutato nell'unità negoziale 5. **In ogni modo la trascrizione reca al margine numerose annotazioni circa il dissequestro parziale.**

All. 2b,6e) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento: trascritto il **16/01/2018** ai nn. **R.G. 1968** e **R.P. 1599:**

Atto di Pignoramento: del **19/12/2017** (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I.4/2018), a favore di **OMISSIS(Creditore procedente)** e contro la **OMISSIS, OMISSIS(debitore)** per quanto attiene al diritto di piena proprietà dei 15 Lotti esecutati (*tutti nel centro Urbano di Agropoli e configurati in perizia*). Il pignoramento grava sugli attuali identificativi del fabbricato part. 969.

Il credito vantato è di **516.448,89 €**, oltre interessi e spese.

ATTI INERENTI LA REGOLARITÀ EDILIZIA :

Il fabbricato attuale Part. 969 ex Part 352 fu originariamente assentito con un primo permesso di costruire del 2009, e successivamente modificato con permesso costruire in variante del 2013, con rivisitazione delle destinazioni d'uso di talune unità immobiliari. Entrambi i titoli Edilizi

furono richiesti dall'amministratore unico della OMISSISig. OMISSIS e gli estremi di tali pratiche sono di seguito riportati:→

All. 7a) Permesso di Costruire originario di cui alla pratica n. 4059 Rub.8307 del 16/11/2009 completo di relazione tecnica, piante, prospetti, sezioni e relazione paesaggistica.

All. 7b) Permesso di Costruire in variante di cui alla pratica n. 4754 Rub.9294 del 18/06/2013 completo di parere favorevole, calcolo volumetrie, relazione tecnica, piante, prospetti, sezioni e relazione paesaggistica.

All. 7c) Grafici planimetrici dei diversi livelli del fabbricato di entrambi i Permessi di Costruire.

All'esito di un confronto dello stato effettivo dei luoghi con i grafici assentiti in entrambi i permessi, fermo restando la sagoma perimetrale e le volumetrie si registrano esclusivamente lievi difformità su talune distribuzioni interne, e relativamente al Lotto 10 su un piccolo gabiotto a protezione di una scala a chiocciola che permette l'intercomunicazione del piano terra con il livello interrato/garage.

A tal proposito pur essendo le difformità non ostative alla vendita dei compendi, considerate anche le discrasie catastali, il sottoscritto CTU si è già riservato l'opportunità o meno di chiedere autorizzazione per istruire eventuali procedure DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale, precedute da opportuna istruzione di pratiche in sanatoria presso il Comune di Agropoli.

Quesito 15:*Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

Il presente elaborato in data **20/07/2020** è stato tradotto in formato pdf e inviato tramite pec ai Procuratori del Creditore Procedente Avv.ti *Girolamo Barbato*, e sempre tramite pec alle due Società debitrice e ai procuratori delle altre parti, nonché è stato notificato alla Custodia Giudiziale nella persona della *Dott.ssa Comm. Silvia Russo*.

Quesito 16: *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

Il c.t.u. si rende disponibile sin ora a presenziare in prima persona all'**Udienza del 02/10/2020**, o altra data successiva di eventuale rinvio per cause di forza maggiore, stante l'emergenza sanitaria, onde rendere eventuali chiarimenti se richiesti.

Quesito 17: *Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea. Sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;*

Il c.t.u. ha depositato il presente elaborato unitamente agli allegati in data **20/07/2020**, con anticipo rispetto all'**Udienza del 02/10/2020**, rendendosi naturalmente disponibile a rispondere in sede di udienza stessa o in qualsiasi momento anche successivo, ad eventuali chiarimenti richiesti dalla Parti, con riferimento esclusivamente agli aspetti tecnici della Procedura esecutiva, ferma restando ogni valutazione giuridica in capo all'Ill.mo G.E..

Quesito 18: *Allegare alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in 15 file separati dal presente elaborato peritale e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state ugualmente oggetto di deposito telematico a tutto vantaggio della pubblicità immobiliare.

In particolare i **rilievi metrico e fotografico** sono stati effettuati dal c.t.u. in numerosi accessi (cfr. *Verbali di Sopralluogo in All.ti 8 del Volume Allegati*) alla presenza dell'Dott.sa Silvia Russo con il consenso delle Società Debitrici e dei possessori degli altri cespiti.

Gli strumenti utilizzati per i **rilievi metrici** sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™**, caratteristiche tecniche:
 - **Precisione di misura tipica : Errore Massimo ± 1.5 mm**
 - **Portata di misura : da 0,05 a 60 metri lineari**
 - **Diametro punto laser in mm : 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100 m**
 - **Tecnologia IP 54;**
- **rollina metrica tradizionale: portata max10 metri lineari**

Il rilievo metrico sono stato effettuati utilizzando come riferimento le planimetrie catastali in scala 1:200 (cfr. Allegati 5). Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborati anche in formato grafico digitale (cfr. Allegati 10).

Il **rilievo fotografico** dei Lotti è stato eseguito con **fotocamera Samsung modello GT-I9505, 13 megapixel**, con le seguenti specifiche tecniche:

- ***F-stop: f/2.2***
- ***Tempo di esposizione: variabile***
- ***Sensibilità ISO: ISO-50***
- ***Esposizione: 0 passaggio***
- ***Distanza focale: 4 mm***
- ***Massima apertura: 2.28***
- ***Modalità regolazione: Media ponderata***
- ***Lunghezza focale 35 mm: 31***

L'inquadramento dei Lotti eseguiti in oggetto è stato eseguito:

sia **esternamente** con:

- **l'accessibilità al fabbricato part 969 di via Duca San Felice in Agropoli Centro;**
- **la localizzazione degli accessi;**
- **l'individuazione e la caratterizzazione degli spazi pertinenziali al fabbricato;**

che **internamente** con:

- **l'individuazione dei vani afferenti alle singole unità immobiliari.**

Le **relazioni grafico-fotografiche** sono prive di dati sensibili, e si prestano ad essere vantaggiosamente utilizzate dalla Custodia ai fini della Pubblicità Immobiliare.

Quesito 19:Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Il **Volume allegati**, costituito da 11 gruppi di allegati, richiamati sinteticamente in appendice, è stato oggetto di scansione e deposito telematico in separato file, rispetto alla presente relazione peritale.

Quesito 20: Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato dal giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Gli accessi c.t.u./custode si sono tenuti in maniera congiunta in numerose date, tutti con il consenso delle parti debtrici e degli occupanti.

Quesito 21: Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

Al fine della formazione del bando di vendita, il c.t.u. ha estrapolato in apposito file pdf separato dalla presente relazione, i contenuti del riepilogo e descrizione finale già specificati al precedente **quesito 14**, cui si rimanda per confronto.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

Segue Congedo C.T.U. :→

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n°**52 pagine** intestazione compresa, e n. **11 Gruppi di Allegati** oltre *15 relazioni grafico-fotografiche*, e *istanza di liquidazione*), 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Con osservanza

Agropoli, 20/07/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI (n° 11 Gruppi di Allegati):

(fascicolati in questo volume separato dalla relazione di stima):

Allegati 1.- Decreto di nomina e convocazione in Udienza (da All. 1a a 1b);

Allegati 2.- Atti del Procedimento EI 4/2018 (da All.ti 2a a 2f);

Allegati 3.- Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (All. 3a a 3f);

Allegato 4.- Dati Società Debitrice;

Allegati 5.- Dati Catastali LOTTI (da All.ti 5a a 5v₂);

Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti ai cespiti eseguiti (da All.ti 6a a 6e);

Allegati 7.- Atti inerenti agli aspetti edilizi e urbanistici (da All.ti 7a a 7c);

Allegato 8.- Verbali Sopralluoghi C.T.U.;

Allegati 9.- Dati estimativi LOTTI (da All.ti 9a a 9c);

Allegati 10.- Rilievi Metrici LOTTI (da All.10a a 10g).

Allegati 11.- Contratti preliminari di compravendita.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Via Gino Landolfi n° 8 - 84043 – Agropoli(SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it