

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ill.ma Dott.ssa Roberta Giglio

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2023 -
(DATA UDIENZA 20/11/2024)

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

➤ **PARTE RICORRENTE** (*Creditore Procedente/Surrogante*):
OMISSIS

➤ **CONTROPARTE** (*Debitore*):
OMISSIS

➤ **CUSTODE GIUDIZIARIO:**
Avv. Matteo Ricchiuti
Via G. Murat, 38/5 – 84078 Vallo della Lucania (SA)

Salerno, lì 20/10/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447

INDICE DEGLI ARGOMENTI

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.	2
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	8
<i>Quesito 1:</i>	8
<i>Quesito 2:</i>	12
<i>Quesito 4:</i>	38
<i>Quesito 5:</i>	38
<i>Quesito 6:</i>	39
<i>Quesito 7:</i>	40
<i>Quesito 8:</i>	40
<i>Quesito 9:</i>	40
<i>Quesito 10:</i>	41
<i>Quesito 11:</i>	41
<i>Quesito 12:</i>	42
<i>Quesito 13:</i>	45
<i>Quesito 14:</i>	45
<i>Quesito 15:</i>	48
<i>Quesito 16:</i>	48
<i>Quesito 17:</i>	48
<i>Quesito 18:</i>	48
<i>Quesito 19:</i>	49
<i>Quesito 20:</i>	49
<i>Quesito 21:</i>	50
CONGEDO C.T.U.	51

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2023

PROMOSSA attualmente da **OMISSIS(Creditore Surrogante)**
contro **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 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, 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 della nomina e del conferimento di incarico di stima in date **01/05/2024** e **30/05/2024** (cfr. *All.ti 1a-b*), 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 e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di Edilizia convenzionata-agevolata, ai sensi della legge 5.8.1978 n 457 e della legge 17.2.1992 n. 179 e le conseguenze di cui alla legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;*

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.

INDIVIDUAZIONE LOTTI (DA UNO A TRE)

Il C.T.U. dunque INDICA nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

CONFIGURAZIONE LOTTO UNO (R.G.E.I. N. 52/2023)

► LOTTO UNO (INTERA QUOTA 1/1 PROPRIETÀ ESECUTATA):

Abitazione con garage, piscina non assentita, lastrico praticabile e pertinenziali depositi e cantine, sita in Via Petrengole, Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.

Garage – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15,00 mq, Dati di superficie: totale: 17,00 mq, Rendita: 8,52 €;

Abitazione – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 2**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano 1, Scala U, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: totale: 124,00 mq, totale escluse aree scoperte 116,00 mq, Rendita: 637,82 €;

Deposito – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 3**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14,00 mq, Dati di superficie: totale: 14,00 mq, Rendita: 5,28 €;

Ulteriore Garage con lastrico – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 9**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67,00 mq, Dati di superficie: totale: 87,00 mq, Rendita: 20,07 €.

▪ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO**

(piena proprietà dell'intero): 241.000,00€

Corrispondenza catastale LOTTO UNO

- Le planimetrie catastali relative ai Subb. 1-2-3-9 afferenti al LOTTO UNO **risultano essere sostanzialmente conformi** allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di lievi discrasie nella rappresentazione delle tramezzature interne e ad eccezione della **presenza di piscina non assentita, cucinotto esterno e cantina con accesso dal sottoscala, tutti manufatti non raffigurati in planimetrie catastali**.

CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (R.G.E.I. N. 52/2023)

▶ **LOTTO DUE (INTERA QUOTA 1/1 PROPRIETÀ ESECUTATA):**

Capannone in struttura metallica adibito a deposito (non risultano Titoli Edilizi a Riguardo), con corte pertinenziale esterna, pozzo cisterna e terreno agricolo adiacente, il tutto sito in Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.

Capannone/deposito – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 1857 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano T, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 53,00 mq, Dati di superficie: totale: 76,00 mq, Rendita: 23,54 €;

Terreno adiacente – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 1858**, Uliveto, Classe 3, Superficie: 500,00 mq, Reddito dominicale: 0,90 €, Reddito agrario: 1,03 €.

▪ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE**

(piena proprietà dell'intero): 34.000,00€

Corrispondenza catastale LOTTO DUE

- La planimetria catastale del Capannone Sub. 1 afferente al LOTTO DUE **risulta essere sostanzialmente conforme** allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, quand'anche lo stesso non trova riscontro nei Titoli Edilizi. Inoltre la particella di terreno mappale 1858, risulta priva di subalterno come indicato in Trascrizione Pignoramento e Certificazione Notarile, mentre solo per mero refuso in Atto di Pignoramento viene indicato un inesistente sub 85, associandolo alla Part. 1858 che invece è priva di subalterni.

CONFIGURAZIONE LOTTO TRE (R.G.E.I. N. 52/2023)

▶ **LOTTO TRE (INTERA QUOTA 1/1 PROPRIETÀ ESECUTATA):**

Terreno agricolo sito in Via San Leo, Contrada Lamia, in zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.

Terreno – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 856**, Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie: 1.490,00 mq, Reddito dominicale: 0,46 €, Reddito agrario: 0,46 €.

▪ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TRE**

(piena proprietà dell'intero): 4.000,00€

Corrispondenza catastale LOTTO TRE

- Il Terreno non presenta manufatti sopra insistenti e **la conformazione particellare risulta essere sostanzialmente conforme con quanto rappresentato in Mappa Wegis.**

Seguono **Risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.** →



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito I:

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:

- **All.2a e 6b) Atto e Nota di trascrizione del Pignoramento: Pignoramento del 12/09/2023 trascritto il 29/09/2023 Presentazione n. 2 ai numeri OMISSIS(pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 52/2023), a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 306.902,48 € oltre successive occorrenze, interessi e spese, e grava sui *LOTTI da UNO a TRE*, configurati dal C.T.U. come segue:
 - ▶ **LOTTO UNO**: *Abitazione con garage, piscina, lastrico praticabile e pertinenziali depositi e cantine, sita in Via Petrengole, Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.*
Garage – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 1, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15,00 mq, Dati di superficie: totale: 17,00 mq, Rendita: 8,52 €;
Abitazione – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 2, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano 1, Scala U, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: totale: 124,00 mq, totale escluse aree scoperte 116,00 mq, Rendita: 637,82 €;
Deposito – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 3, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14,00 mq, Dati di superficie: totale: 14,00 mq, Rendita: 5,28 €;
Ulteriore Garage con lastrico – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 9, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67,00 mq, Dati di superficie: totale: 87,00 mq, Rendita: 20,07 €.
 - ▶ **LOTTO DUE**: *Capannone in struttura metallica adibito a deposito, con corte pertinenziale esterna, pozzo cisterna e terreno agricolo adiacente, il tutto sito in Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.*
Capannone/deposito – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 1857 Subalterno 1, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano T, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 53,00 mq, Dati di superficie: totale: 76,00 mq, Rendita: 23,54 €;
Terreno adiacente – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 1858, Uliveto, Classe 3, Superficie: 500,00 mq, Reddito dominicale: 0,90 €, Reddito agrario: 1,03 €. In Atto di Pignoramento ma non in Trascrizione viene erroneamente indicato il sub 85 in realtà inesistente.
 - ▶ **LOTTO TRE**: *Terreno agricolo sito in Via San Leo, Contrada Lamia, in zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.*
Terreno – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 856, Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie: 1.490,00 mq, Reddito dominicale: 0,46 €, Reddito agrario: 0,46 €.**

si evince che la **documentazione agli Atti** della *procedura esecutiva 52/2023* è **completa e idonea per il prosieguo del mandato ricevuto**. E, dunque, **non s'intravede nessun aspetto di dubbio che possa costituire motivo ostativo** alla prosecuzione della presente E.I. 52/2023.

Infatti si ribadisce che il sub 85 erroneamente indicato in Atto di Pignoramento, ma correttamente poi non riportato nella trascrizione dello stesso, costituisce mero refuso e la Part. 1858 censita in catasto terreni è in realtà priva di subalterni, come da consuetudine di tutti i mappali censiti in Nuovo Catasto Terreni.

Quanto agli aspetti di irregolarità sotto il profilo edilizio, tali elementi sono stati temperati tra i fattori minusvalenti, nel processo estimativo di formazione dei prezzi base di vendita dei Lotti

Uno e Due.

Relativamente al **regime di titolarità dei cespiti**, si rappresenta che la Debitrice Sig.ra OMISSIS in regime di separazione dei beni, ha acquisito la titolarità (Quota 1/1 diritto di Piena ed esclusiva Proprietà in virtù dei seguenti Atti (*cfr all.ti 3*):

- **All.3b) LOTTO UNO e LOTTO TRE: Nota di Trascrizione – Atto di Compravendita ultraventennale per Notaio OMISSIS, del OMISSIS trascritto il 14/04/2003 ai nn. 14148/10215.** La compravendita attiene al Diritto di Piena Proprietà in quota 1/1 acquisito dalla Debitrice Sig.ra OMISSIS, coniugata in regime di separazione legale dei beni. I Venditori sono i Sigg. Pelillo Stefano e Pelillo Daniela. I beni compravenduti sono:

► **LOTTO UNO: Abitazione con garage, piscina, lastrico praticabile e pertinenziali depositi e cantine, sita in Via Petrengole, Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.**

Garage – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15,00 mq, Dati di superficie: totale: 17,00 mq, Rendita: 8,52 €;

Abitazione – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 2**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano 1, Scala U, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: totale: 124,00 mq, totale escluse aree scoperte 116,00 mq, Rendita: 637,82 €;

Deposito – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 3**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14,00 mq, Dati di superficie: totale: 14,00 mq, Rendita: 5,28 €;

Ulteriore Garage con lastrico – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 9**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67,00 mq, Dati di superficie: totale: 87,00 mq, Rendita: 20,07 €.

► **LOTTO TRE: Terreno agricolo sito in Via San Leo, Contrada Lamia, in zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.**

Terreno – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 856**, Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie: 1.490,00 mq, Reddito dominicale: 0,46 €, Reddito agrario: 0,46 €.

- **All.3c) LOTTO DUE: Nota di Trascrizione – Atto di Compravendita per Notaio OMISSIS, del 29/07/2013 OMISSIS trascritto il 05/08/2013 ai nn. 29340/24428.** La compravendita attiene al Diritto di Piena Proprietà in quota 1/1 acquisito dalla Debitrice Sig.ra OMISSIS, coniugata in regime di separazione legale dei beni. I Venditori sono i Sigg. Labriola Teresa, Liscio Mario, Liscio Laura, Rubino Daniela, Liscio Carlo, Liscio

Simona Teresa Alfonsina, Liscio Valentina e Liscio Erminia. I beni compravenduti (*ex Mappale 1740*) sono:

► **LOTTO DUE:** *Capannone in struttura metallica adibito a deposito, con corte pertinenziale esterna, pozzo cisterna e terreno agricolo adiacente, il tutto sito in Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.*

Capannone/deposito – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 1857 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano T, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 53,00 mq, Dati di superficie: totale: 76,00 mq, Rendita: 23,54 €;

Terreno adiacente – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 1858**, Uliveto, Classe 3, Superficie: 500,00 mq, Reddito dominicale: 0,90 €, Reddito agrario: 1,03 €.

Per le *provenienze ultraventennali*, del lotto due (*successioni dei venditori comproprietari Liscio e Rubino*) si rimanda alla consultazione diretta della **Certificazione Notarile** prodotta dal Creditore Procedente (*cf. All. 3a*), con l'avvertimento alla Custodia di **controllare ai fini della continuità trascrittiva le accettazioni di Eredità di OMISSIS**, di cui potrebbe tranquillamente prevedersi la trascrizione formale di Ufficio prima del Decreto di trasferimento essendoci evidenti accettazioni di fatto nell'aver stipulato l'atto del 2013.

Relativamente alle **formalità pregiudizievoli**, sui LOTTI gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

- All.6b) **Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento:** Pignoramento del 12/09/2023 trascritto il 29/09/2023 Presentazione n. 2 ai numeri OMISSIS (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 52/2023*), a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente cui è sub entrata OMISSIS procuratrice di OMISSIS cessionaria dei crediti OMISSIS*) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di **306.902,48 €** oltre successive occorrenze, interessi e spese, e grava sui LOTTI da UNO a TRE, configurati dal C.T.U. come segue:

► **LOTTO UNO:** *Abitazione con garage, piscina, lastrico praticabile e pertinenti depositi e cantine, sita in Via Petrengole, Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.*

Garage – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15,00 mq, Dati di superficie: totale: 17,00 mq, Rendita: 8,52 €;

Abitazione – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 2**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano 1, Scala U, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: totale: 124,00 mq, totale escluse aree scoperte 116,00 mq, Rendita: 637,82 €;

Deposito – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 3**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14,00 mq, Dati di superficie: totale: 14,00 mq, Rendita: 5,28 €;

Ulteriore Garage con lastrico – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 448 Subalterno 9**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67,00 mq, Dati di superficie: totale: 87,00 mq, Rendita: 20,07 €.

► **LOTTO DUE:** *Capannone in struttura metallica adibito a deposito, con corte pertinenziale esterna, pozzo cisterna e terreno agricolo adiacente, il tutto sito in Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.*

Capannone/deposito – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 1857 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano T, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 53,00 mq, Dati di superficie: totale: 76,00 mq, Rendita: 23,54 €;

Terreno adiacente – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 1858**, Uliveto, Classe 3, Superficie: 500,00 mq, Reddito dominicale: 0,90 €, Reddito agrario: 1,03 €.

► **LOTTO TRE:** *Terreno agricolo sito in Via San Leo, Contrada Lamia, in zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.*

Terreno – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 856, Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie: 1.490,00 mq, Reddito dominicale: 0,46 €, Reddito agrario: 0,46 €.

- **All.6c) Nota di iscrizione di Ipoteca Giudiziale:** *Iscrizione del 29/09/2022 rep. 40704/4704 emessa dal Tribunale di Napoli il 30/07/2018 contro OMISSIS (Debitrice), a favore della OMISSIS (Creditore Procedente cui è sub entrata OMISSIS procuratrice di OMISSIS cessionaria dei crediti BNL), per un capitale di 300.800,00 €, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione.*

Segue Quesito 2 su DESCRIZIONE LOTTI →

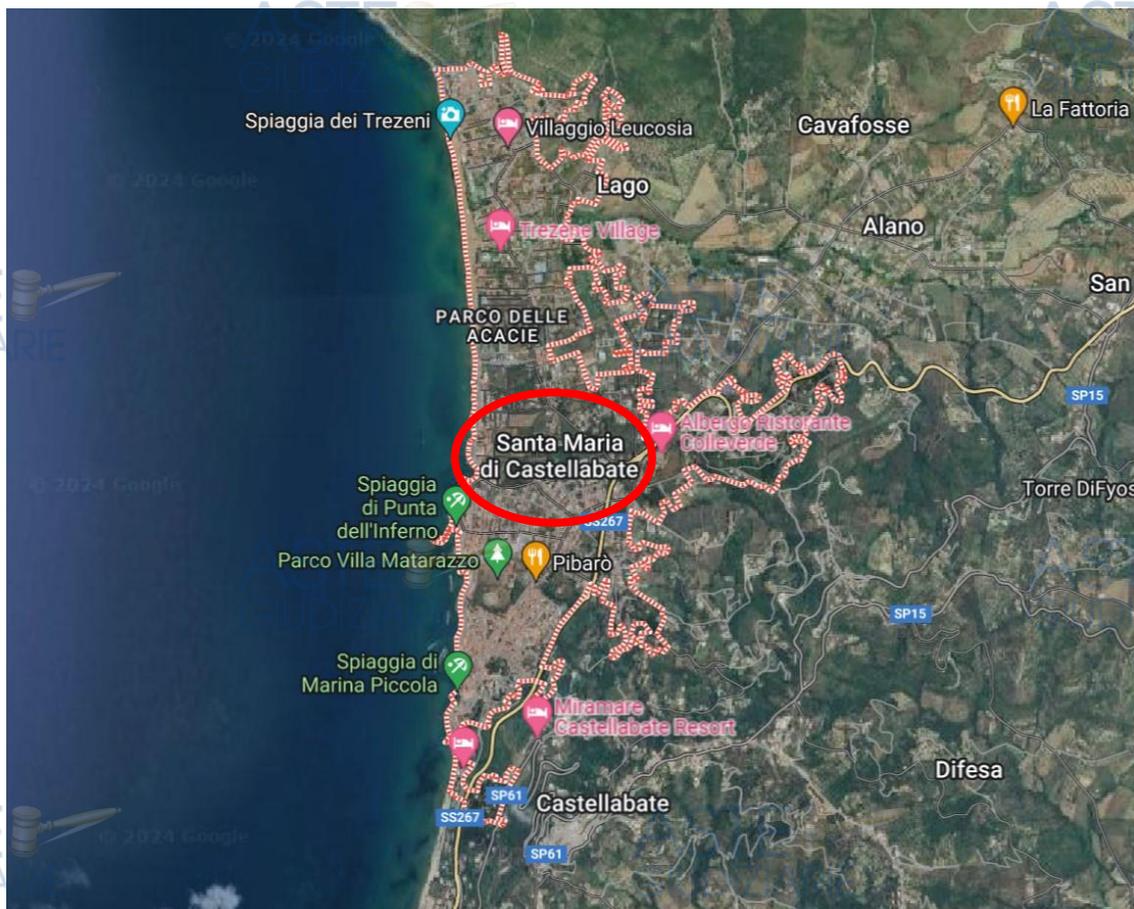
Quesito 2:

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.):

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI LOTTI

I Lotti eseguiti, suddivisi in Tre Lotti, sono ubicati nel Comune di **Castellabate (SA)**, nella zona periferica in **Contrada Lamia e San Leo**. Si tratta di un ambito extraurbano, a prevalente carattere residenziale ed agricolo.

Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e quindi ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il Comune di Castellabate al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente i Lotti oggetto della presente R.G.E.I. N. 52/2023.



Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale (fonte: Google Maps).
La SP15 e la SR267 collegano il Comune di Castellabate a tutta la Provincia di Salerno.

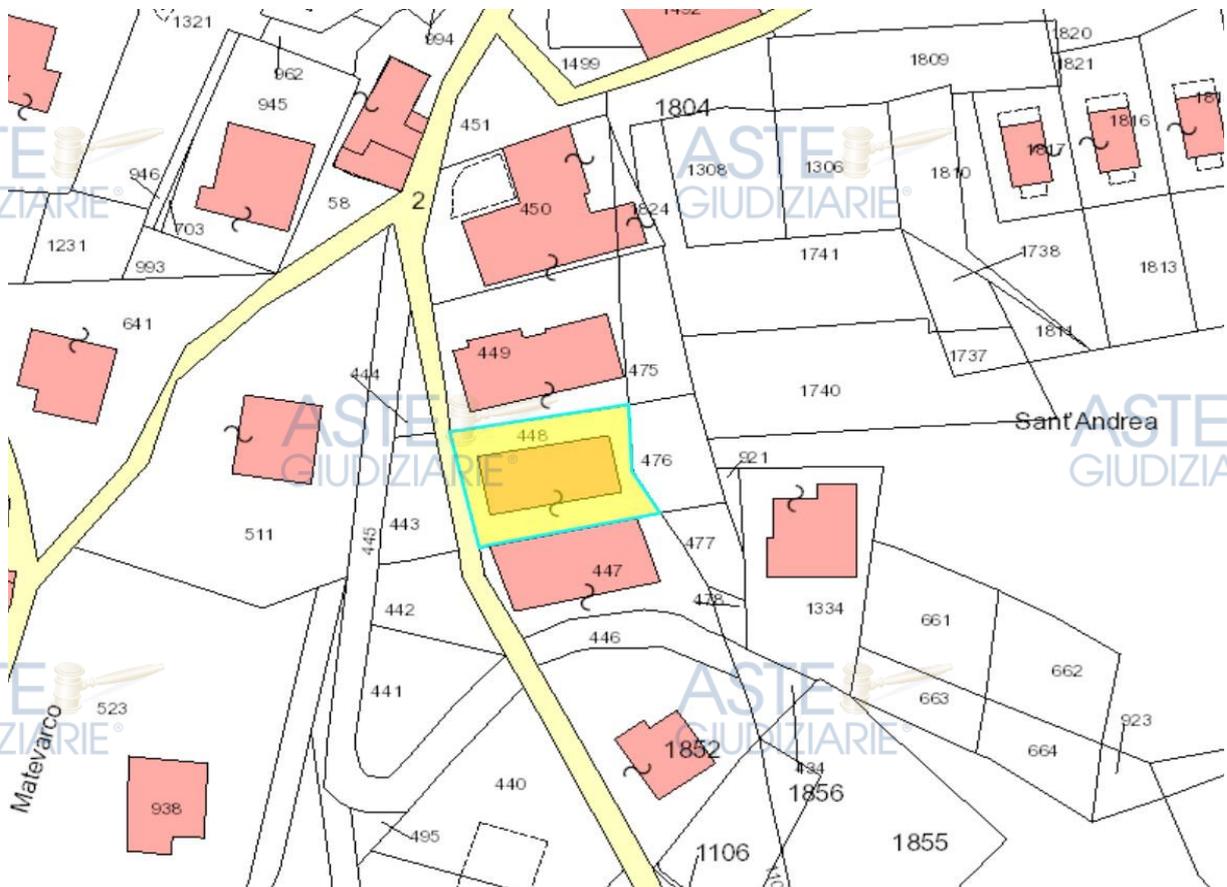


Stralci Toponomastici di inquadramento generale, con indicazione dell'area di ubicazione dei LOTTI eseguitati, in Contrada Lamia e S. Leo (fonte: Google Maps).



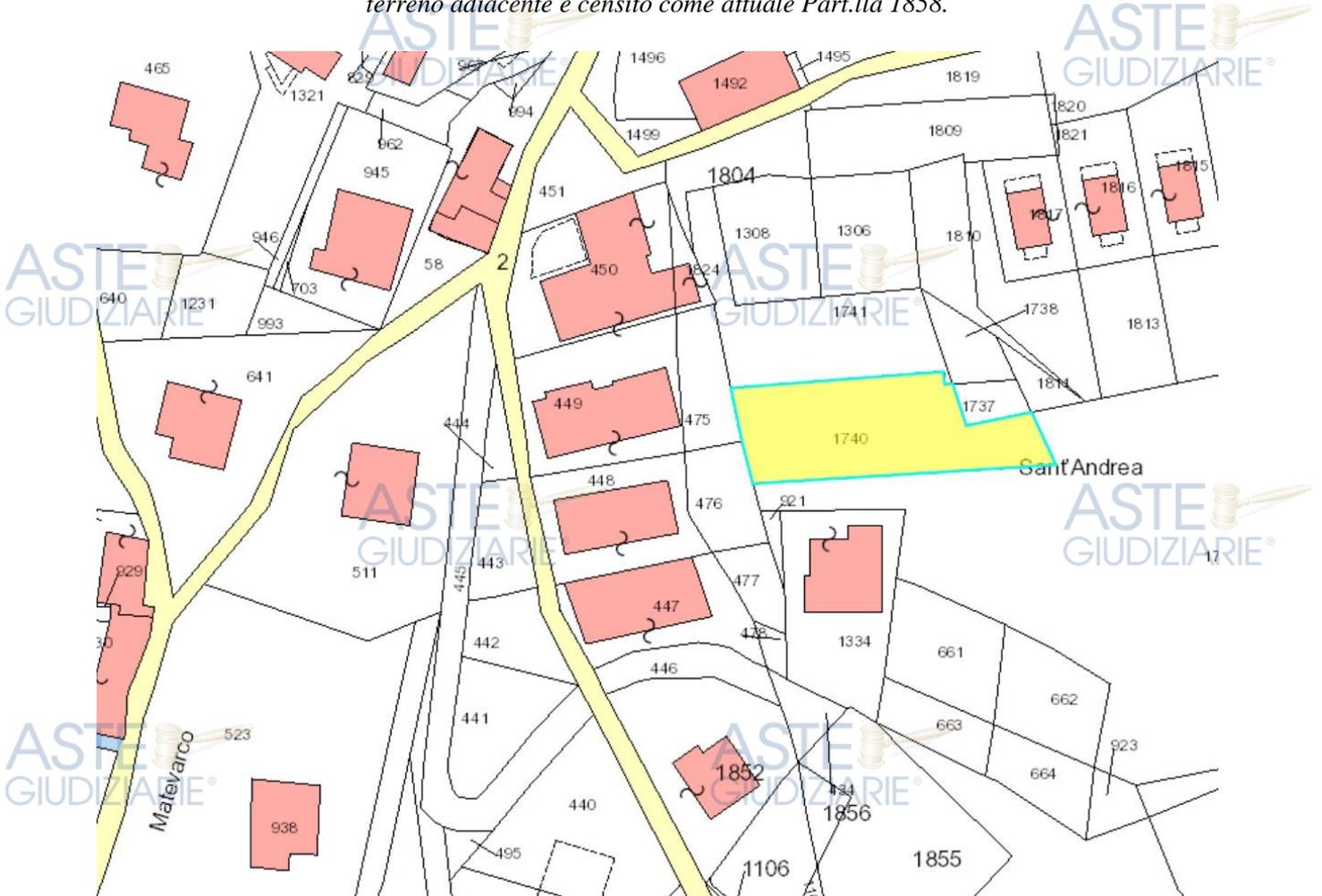


Ortofoto satellitare e Stralcio catastale, con indicazione del corpo di fabbrica Part.Illa 448 di ubicazione del LOTTO UNO (fonte: Google Maps).



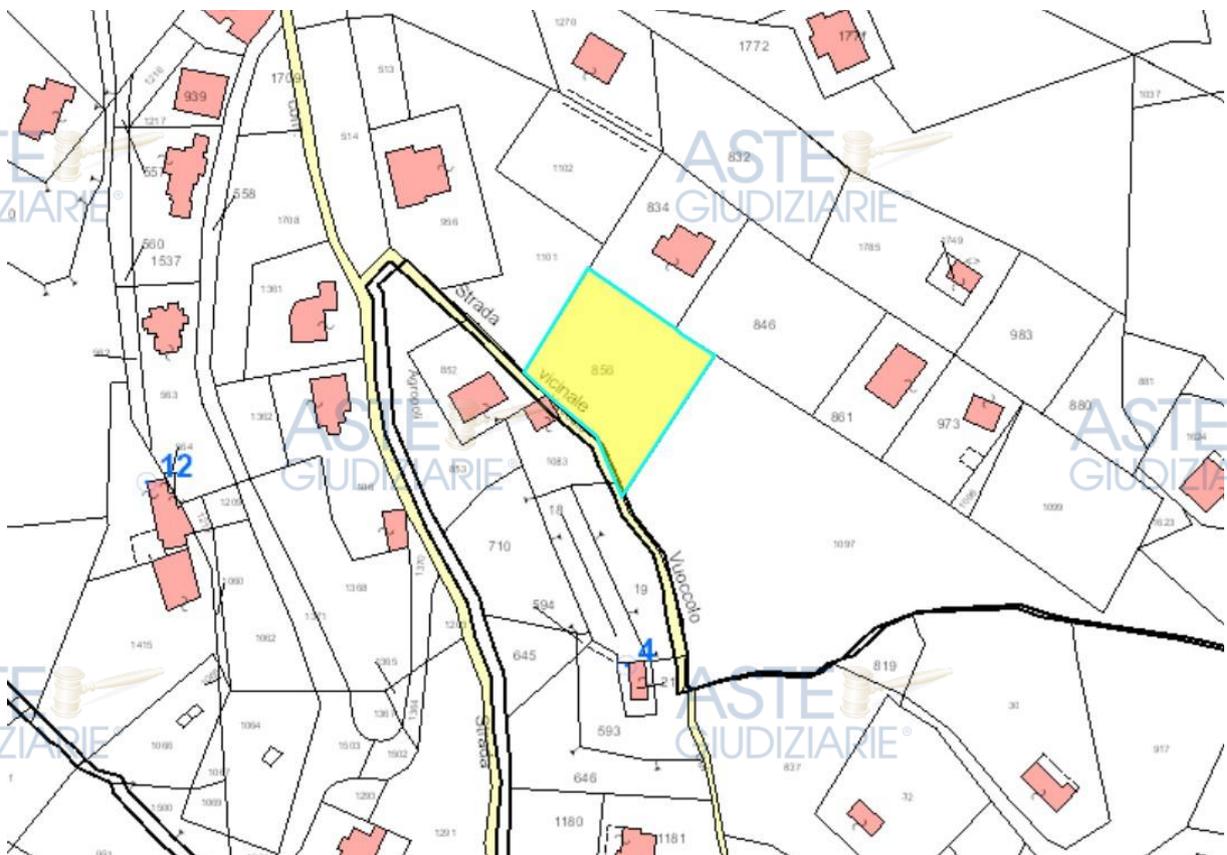


Ortofoto satellitare e Stralcio catastale, con indicazione del corpo di fabbrica Part.lla 1857 (ex 1740 che compare ancora su Geoportale Provinciale) di ubicazione del LOTTO DUE (fonte: Google Maps). Il terreno adiacente è censito come attuale Part.lla 1858.





Ortofoto satellitare e Stralcio catastale, con indicazione del terreno Part.lla 856 di ubicazione del LOTTO TRE (fonte: Google Maps).



Seguono descrizione e foto esterni dei LOTTI →

DESCRIZIONE E FOTO ESTERNI DEL LOTTO UNO

Il fabbricato multilivello Part.lla 448, al cui interno è ubicato il LOTTO UNO, è costituito da due piani fuori terra, oltre il piano terraneo, con copertura a lastrico praticabile e struttura portante con telaio in cls e rompagnature in laterizi.



RILIEVO CTU – Viste dei due ingressi del fabbricato Part.lla 448, di ubicazione del LOTTO UNO.





RILIEVO CTU – Viste del fabbricato Part.IIa 448, di ubicazione del LOTTO UNO.



Seguono descrizione e foto interni LOTTO UNO →

DESCRIZIONE INTERNI LOTTO UNO – ABITAZIONE SUBB. 1-2-3-9

L’Abitazione con garage e depositi pertinenziali, nonché lastrico praticabile (Subb. 1-2-3-9) si sviluppa un unico livello (**piano primo**) con accesso tramite piazzale esterno pertinenziale. L’Abitazione è servita, inoltre, da **cucinotto con WC esterno e da ulteriore cantina** accessibile dal sottoscala, nonché da **ampia piscina, tuttavia non rappresentata in Catasto, e non riscontrata nei Titoli Abilitativi**.

Nel dettaglio, l’**Abitazione Sub. 2 al piano primo** si compone di **soggiorno, cucina, unico WC e quattro camere da letto**. Il cespite esecutato gode di una buona esposizione e luminosità. La pavimentazione degli ambienti, uniforme per l’intero appartamento, è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, in buone condizioni. Le finiture del bagno sono anch’esse in buone condizioni di conservazione e manutenzione; i rivestimenti sono realizzati con piastrelle quadrate. Gli infissi interni consistono di porte in legno, in buone condizioni. Gli infissi esterni sono dotati di oscuri, in buone condizioni. Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale, in discreto stato di conservazione. L’Abitazione è dotata di **impianto di pompa di calore, scaldacqua elettrico, camino tradizionale ed impianto solare termico**. Alla luce di quanto detto, **lo stato generale di conservazione e manutenzione del LOTTO UNO nel suo complesso si può considerare sostanzialmente buono**.

FOTO INTERNI LOTTO UNO – ABITAZIONE SUBB. 1-2-3-9



RILIEVO CTU – Vista del soggiorno (LOTTO UNO).



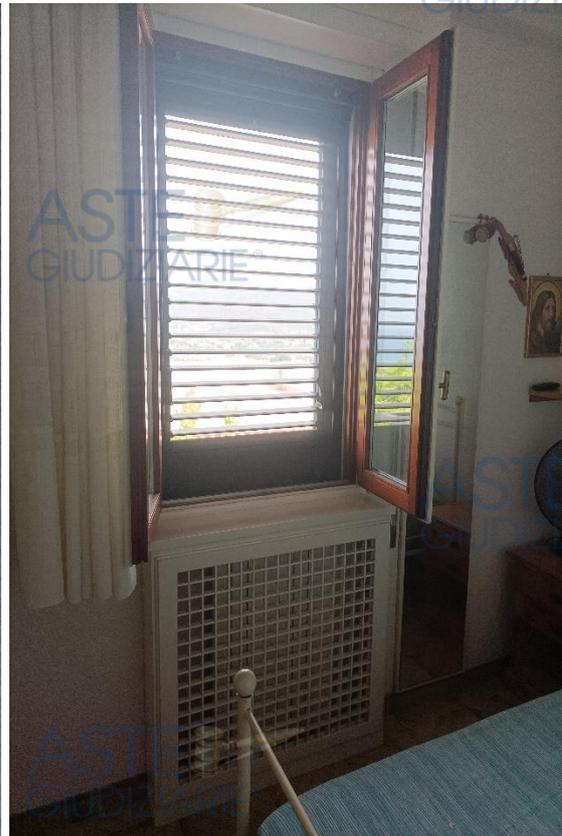
RILIEVO CTU – Vista del soggiorno (LOTTO UNO).



RILIEVO CTU – Vista della cucina (LOTTO UNO).



RILIEVO CTU – Viste delle camere da letto (LOTTO UNO).





RILIEVO CTU – Vista del WC (LOTTO UNO).



RILIEVO CTU (LOTTO UNO) – Viste dei terrazzi a livello e della piscina che non trova corrispondenza nei grafici Catastali ed Edilizi





RILIEVO CTU – Vista del lastrico praticabile e dell’impianto solare termico installato (LOTTO UNO).



RILIEVO CTU – Viste del cucinotto, con accesso esterno (LOTTO UNO).





RILIEVO CTU – Viste del deposito al piano interrato, con accesso esterno (LOTTO UNO).



RILIEVO CTU – Viste del garage Sub. 9, attualmente adibito a deposito (LOTTO UNO).

Seguono descrizione e foto LOTTO DUE →

DESCRIZIONE LOTTO DUE – CAPANNONE CON TERRENO ADIACENTE

Il Capannone adibito a deposito in lamiera (Sub. 1 Part. 1857) si sviluppa un unico livello (**piano terra**) con accesso tramite cancello a protezione della corte esterna pertinenziale.

Nel dettaglio, il **Capannone**, in struttura leggera metallica e copertura in lamiera, si compone di **unico ampio vano adibito a deposito**, ed è servito da **pozzo cisterna esterno**. Detto manufatto non trova corrispondenza nelle pratiche Edilizie, pur essendo rappresentato in Mappa e provvisto di planimetria Catastale.

Il **Terreno adiacente Part. 1858** risulta allo stato incolto, coperto da **vegetazione arbustiva e privo di prese irrigue**.

FOTO LOTTO DUE – CAPANNONE CON TERRENO ADIACENTE



RILIEVO CTU – Vista degli esterni del Capannone con ingresso indipendente (LOTTO DUE).



RILIEVO CTU (LOTTO DUE).

– Vista del Capannone (il pozzo è visibile accanto al deposito nella foto precedente).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO CTU – Vista del Terreno adiacente Part.IIa 1858 (LOTTO DUE).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Seguono descrizione e foto LOTTO TRE →

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE LOTTO TRE – TERRENO AGRICOLO

Il Terreno Part.lla 856 di cui al LOTTO TRE, dalla conformazione regolare e dalla giacitura lievemente acclive, risulta allo stato incolto, coperto da vegetazione arbustiva e privo di prese irrigue e recinzioni.

FOTO LOTTO TRE – TERRENO AGRICOLO



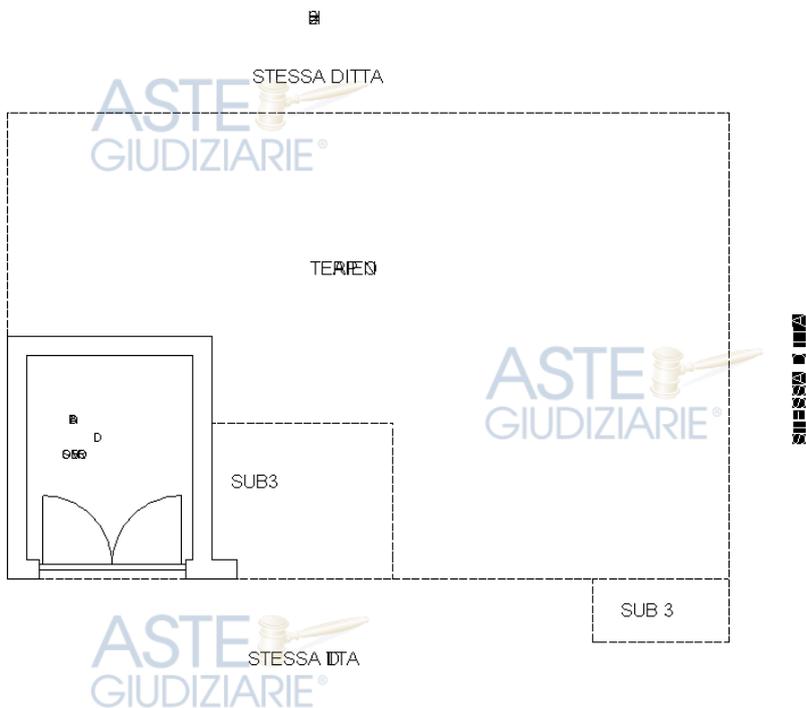
RILIEVO CTU – Viste del Terreno Part.lla 856 (LOTTO TRE).



Seguono Planimetrie catastali Lotti →

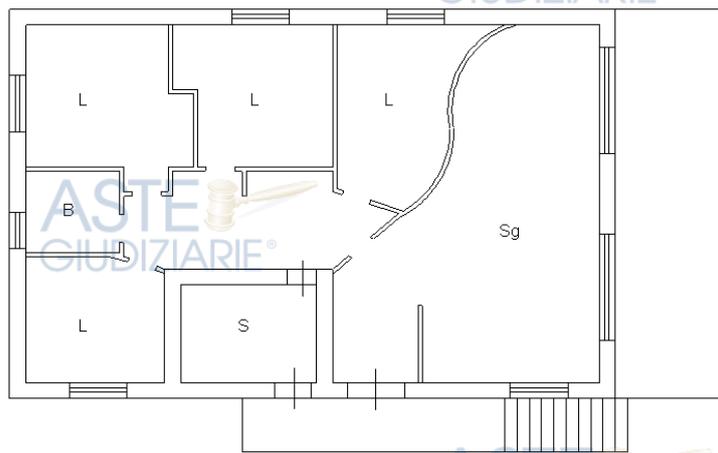
PLANIMETRIE CATASTALI
LOTTO UNO

PIANTA PIANO INTENTO



Planimetria catastale del Lotto Uno (Foglio 13 Part.IIa 448 Sub. 1) pignorato (scala 1:200).

Primo Piano



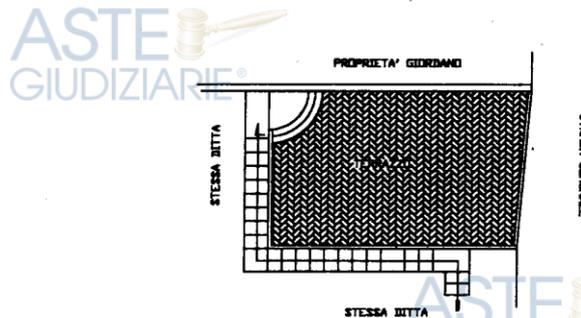
Planimetria catastale del Lotto Uno (Foglio 13 Part.IIa 448 Sub. 2) pignorato (scala 1:200).

PIANTA PIANO INTENTO
 ■
 STESSA DITTA



Planimetria catastale del Lotto Uno (Foglio 13 Part.lla 448 Sub. 3) pignorato (scala 1:200).

LASTRICO SOLARE



PIANO INTERRATO



Planimetria catastale del Lotto Uno (Foglio 13 Part.lla 448 Sub. 9) pignorato (scala 1:200).

PLANIMETRIE CATASTALI
LOTTO DUE



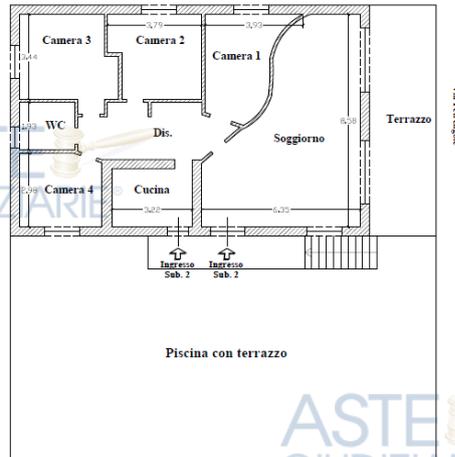
PIANO TERRA

Planimetria catastale del Lotto Due (Foglio 13 Part.lla 1857 Sub. 1) pignorato (scala 1:200).

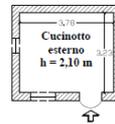
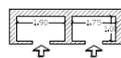
PLANIMETRIE DIGITALIZZATE LOTTI



PIANO PRIMO
h = 2,90 m

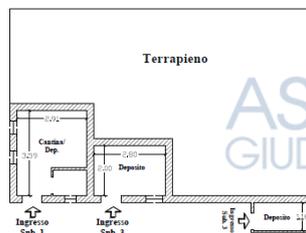


DEPOSITO SOTTO SCALA
h = 2,00 m

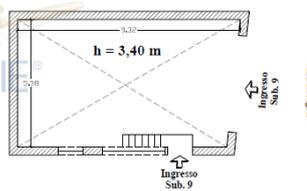


Superficie utile interna tot. Abitazione Sub. 2 = 100,00 mq
 Terrazzi/Balconi = 25,00 mq
 Piscina = 35,00 mq
 Depositi/Cantine Subb. 1-3 = 36,00 mq
 Garage Sub. 9 = 48,00 mq
 Lastrico praticabile Sub. 9 = 46,00 mq

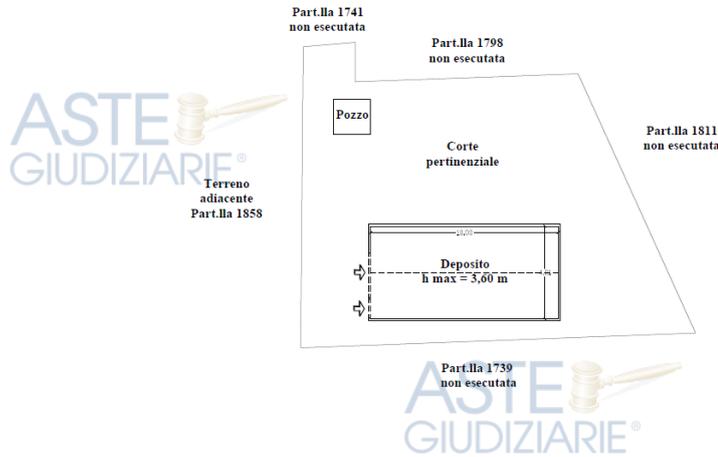
PIANO SEMINTERRATO
h = 2,00 m



PIANO SEMINTERRATO
GARAGE e LASTRICO SUB. 9

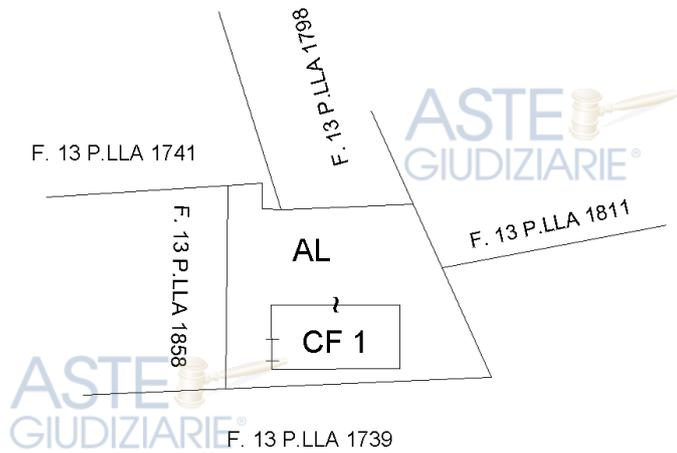


Planimetria digitalizzata del Lotto Uno (Foglio 13 Part.IIa 448 Subb. 1-2-3-9) pignorato (scala 1:100) con quote e superfici.



Superficie utile interna tot. Deposito = 40,00 mq
 Altezza media = 3,30 m

Planimetria digitalizzata del Lotto Due (Foglio 13 Part.lla 1857 Sub. 1) pignorato (scala 1:100) con quote e superfici.



PIANO TERRA

Elaborato planimetrico (Foglio 13 Part.lla 1857) con indicazione dei Subalterni.

COMPUTO SUPERFICI LOTTO UNO:

SUB. 1 e SUB. 3

Sup. utile tot. Depositi/cantine/cucinotto = 36,00 mq

- Altezza netta interna = 2,00 m

SUB. 2

Sup. utile tot. = 100,00 mq

- Altezza netta interna = 2,90 m

Sup. totale balconi/terrazzo = 25,00 mq

Sup. totale piscina con terrazzo antistante = 35,00 mq

SUB. 9

Sup. utile tot. garage = 48,50 mq

- Altezza netta interna = 3,40 m

Sup. totale lastrico praticabile = 46,00 mq

COMPUTO SUPERFICI LOTTO DUE:

Sup. utile tot. Capannone Part.Illa 1857 Sub. 1 = 40,00 mq

- Altezza media interna = 3,30 m

Terreno Part.Illa 1858 = 500,00 mq

COMPUTO SUPERFICI LOTTO TRE:

Terreno Part.Illa 856 = 1.490,00 mq

CONFINI LOTTO UNO:

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, il LOTTO UNO confina nel suo complesso, come di seguito riportato.

- a Sud, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Part.Illa 447 non eseguita;
- a Nord, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Part.Illa 449 non eseguita;
- a Ovest, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Via Petrengole;
- a Est, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Part.Illa 476 non eseguita.

CONFINI LOTTO DUE

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, il LOTTO DUE (Capannone con Terreno adiacente) confina, come di seguito riportato.

- a Nord, tramite tamponatura esterna in lamiera, con corte pertinenziale e con Part.Ille 1741 e 1798 non eseguite;
- a Sud, tramite tamponatura esterna in lamiera, con corte pertinenziale e con Part.Illa 1739 non eseguita;
- a Ovest, tramite ingressi e punti luce, con corte pertinenziale e con Terreno adiacente Part.Illa 1858 eseguito;
- a Est, tramite tamponatura esterna in lamiera, con corte pertinenziale e con Part.Illa 1811 non eseguita.

CONFINI LOTTO TRE

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **il LOTTO TRE (Terreno agricolo) confina**, come di seguito riportato.

- a Nord, in assenza di recinzione, con Part.Ile 834 e 1101 non esegutate;
- a Sud, in assenza di recinzione e fronte strada, con Strada Vicinale Vuocolo (attuale Via S. Leo);
- a Est, in assenza di recinzione, con Part.Ila 1097 non esegutata;
- a Ovest, in assenza di recinzione, con Part.Ila 1101 non esegutata.

Nota: I confini del Lotto Tre, risultano ricostruibili con operazioni topografiche sui tre lati, stante l'assenza di recinzione, invece dal lato strada risulta più agevole la materializzazione dei confini stessi.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alle relazioni grafico-fotografiche, ugualmente oggetto di deposito telematico.

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 la planimetria del Lotto Uno presenta lievissime difformità rispetto a quanto assentito, gli oneri di riaggiornamento planimetrico sono stati temperati nella formazione del prezzo base di vendita, e dunque non si ravvedono motivi per apportare variazioni alle Planimetrie Catastali. Anche per il LOTTO DUE e per il LOTTO TRE non sussistono motivazioni per istruire pratiche di variazioni alle Planimetrie e alle Mappe Catastali, tanto più che il Lotto Tre compare congruentemente in mappa Wegis.

Quesito 5:

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Relativamente al LOTTO UNO, trattandosi di unità immobiliari censite in NCEU, **non si rende necessaria l'estrazione di certificato di destinazione Urbanistica.**

Invece, sia per il LOTTO DUE (Terreno Part.Ila 1858 con Deposito) che per il LOTTO TRE (Terreno Part.Ila 856), è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica senza ottenere riscontro dagli Uffici Competenti, resterà facoltà della Custodia, supportata dal

CTU estrarre tali certificazioni a valle dell'aggiudicazione e prima dell'immissione del Decreto di Trasferimento.

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:

Considerando i Titoli Edilizi di seguito ricapitolati:

All.7a) **Concessione Edilizia e con parere favorevole soprintendenza:** n. 242 del 26/06/1972 relativa alla costruzione dell'intero parco residenziale, di contrada Lamia dove ricade il Lotto Uno.

All.7b) **Concessione Edilizia in Variante:** n. 279 del 27/07/1972 relativa alla ottimizzazione di prospetti e sistemazione esterna dell'intero parco residenziale, di contrada Lamia dove ricade il Lotto Uno.

All.7c) **Voltura dei Titoli Edilizi Originali:** n. 417 del 29/12/1972 da Giaquinto Marino a Falabella, Giordano, Pelillo, Perrotta, Di Neobourg.

All.7d) **Ordinanza sospensione Lavori:** n. 94 del 13/06/1972.

All.7e) **Concessione in Sanatoria:** n. 259 del 05/05/1995 prot. 6759 con prot. interna 1914 del 10/05/1995 relativa al solo garage interrato.

All.7f) **Concessione Edilizia in Sanatoria ex legge 47/85:** prot. 23456 n 273 del 04/12/2001 inerenti servizi igienici, e diversa distribuzione dei vani del Lotto Uno afferente al Complesso Immobiliare.

Dalla disanima dei Titoli Edilizi forniti al CTU e per confronto dello stato effettivo dei luoghi, si evince il **non assenso della piscina afferente al Lotto Uno ed il non assenso del capannone in Lamiera afferente al Lotto Due**. Fermo restando ogni parere degli Uffici preposti per competenza, circa percorsi di rimozione o regolarizzazione, a fini puramente Estimativi, il sottoscritto CTU ha temperato opportune detrazioni al successivo quesito 12 di stima.

Per ulteriori aspetti si rimanda alla consultazione diretta del gruppo allegati 7.

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 C.T.U. ha, come già precisato, configurato per i Subb. 1-2-3-9 un unico LOTTO UNO, poiché i Subb. 1-3-9 rivestono carattere pertinenziale rispetto all'Abitazione Sub. 2.

Anche per il LOTTO DUE e per il LOTTO TRE, è stato configurato un unico LOTTO DUE comprensivo di Capannone Part.Illa 1857 Sub. 1 e di Terreno adiacente Part.Illa 1858, ed altresì un unico LOTTO TRE afferente al Terreno Part.Illa 856, quest'ultimo in posizione territoriale lievemente distante rispetto ai primi due Lotti.

Relativamente ai confini questi risultano, come già anticipato al precedente quesito, agevolmente individuabili per i Lotti Uno e Due attraverso ingressi, recinzioni e affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo, e ricostruibili Topograficamente per il terreno Lotto Tre.

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. 52/2023, il pignoramento aggredisce **l'interezza dei cespiti di proprietà della Debitrice Sig.ra OMISSIS per quota 1/1 in regime di separazione legale dei beni.** Pertanto non si pongono problemi divisionali in quanto non sussiste regime di comproprietà per quote indivise.

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:

Come ampiamente chiarito e accertato in dato accesso Custode/CTU del 22/06/2024, **i LOTTI ESECUTATI sono di fatto materialmente fruiti direttamente dall'Esecutata Sig.ra OMISSIS**, in assenza di contratti di locazione verso terzi. Pertanto, i LOTTI da UNO a TRE sono da considerarsi liberi ai fini della presente E.I. 52/2023.

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

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 nuovamente che nel caso della presente *E.I. 52/2023*, i LOTTI ESECUTATI sono di fatto fruiti direttamente dall'Esecutata Sig.ra OMISSIS, in regime patrimoniale in separazione legale dei beni.

Per ulteriori note inerenti al regime patrimoniale della debitrice si rimanda ad ulteriori informazioni, nella prerogativa della Custodia Giudiziale che detiene ed è autorizzata alla visione di documenti di Identità e Personali della debitrice stessa.

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.Illa 448 entro cui è ubicato il **LOTTO UNO afferisce a più ampio complesso di villini sprovvisto di amministrazione condominiale esterna**, come accertato in data accesso congiunto, custode/CTU del 22/06/2024, come anche **il Capannone Part.Illa 1857 con Terreno adiacente Part.Illa 1858 di cui al LOTTO DUE e il Terreno agricolo di cui al LOTTO TRE sono sprovvisti di amministrazione condominiale**.

Su eventuali aspetti condominiali in itinere di procedura, potrà più compiutamente la Preg.ma Custodia Giudiziale.

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, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il C.T.U. ha desunto i valori unitari medi della tre fonti indirette **OMI, BORSINO e LISTINO**, onde pervenire al prezzo base di vendita. 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 Mono-parametrico su base indiretta VALORI OMI/BORSINO/LISTINO

La valutazione dei Cespiti è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle Fonti Indirette, quali (cfr. All.ti 8 Vol. Allegati):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ Il **Listino metro quadro/FIAIP**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari;
- ❖ **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 mq (€/mq), 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 VALORI UNITARI E VALORI A BASE D'ASTA

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle Abitazioni e ai Capannoni e ai Box nella **zona suburbana di Castellabate (SA)**, forniscono in cifra tonda i seguenti VALORI BASE UNITARI (cfr. All.ti 8):

$$V_{\text{Abitazioni}} = \left(\frac{1.600,00 + 2.350,00}{2} + 1.678,00 + 1.450,00 \right) / 3 = 1.700,00 \text{ €/mq}$$
$$V_{\text{Capannoni}} = (361,00 \text{ €} + 700,00 \text{ €}) / 2 \approx 500,00 \text{ €/mq}$$
$$V_{\text{Box}} = 822,00 \text{ €} \approx 800,00 \text{ €/mq}$$

È stato inoltre considerato il **Valore Fondiario Medio relativo alla Zona agraria n. 8 Basso Cilento** (comprendente il Comune di Castellabate), per la stima dei terreni.

$$V_{\text{fm ULIVETO/GIARDINO}} = 23,50 \text{ €/mq (prossimo ad abitazione)}$$
$$V_{\text{fm PASCOLO/INCOLTO}} = 2,40 \text{ €/mq (prossimo strada carrabile)}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali, sono state utilizzati i seguenti *coefficienti legati a fattori di minusvalenza* e a fattori di *destinazione d'uso dei cespiti*:

- l'aliquota del 30% per contemperare la presenza di balconi/terrazzi a livello;
- l'aliquota del 10%, del 50% e del 40% per stimare il lastrico praticabile, la piscina pur esistente, anche se non assentita, ed i depositi/cantine.

Contemperando, dunque, le aliquote minusvalenti di cui sopra, si ottiene in **cifra tonda** il seguente **VALORE A BASE D'ASTA dei LOTTI (da UNO a TRE)**, apportando un'ultima

riduzione del 20% per contemperare l'istruzione di DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale per il LOTTO UNO, come di seguito computato →

LOTTO UNO – SUBB. 1-2-3-9

- **Valore Abitazione Sub. 2:** $100,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} =$ **170.000,00 €**
- **Valore Terrazzo Sub. 2:** $25,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,30 =$
 $12.750,00 \text{ €} \approx$ **13.000,00 €**
- **Valore Piscina con Terrazzo Sub. 2:** $35,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,50 =$
 $29.750,00 \text{ €} \approx$ **30.000,00 €**
- **Valore Depositi, Cucinotto e Cantine Sub. 1 e Sub. 3:** $36,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,40 =$
 $24.480,00 \text{ €} \approx$ **24.000,00 €**
- **Valore Garage Sub. 9:** $48,50 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} =$
 $38.800,00 \text{ €} \approx$ **39.000,00 €**
- **Valore Lastrico praticabile Sub. 9:** $46,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,10 =$
 $7.820,00 \text{ €} \approx$ **8.000,00 €**

Valore intero LOTTO UNO (Abitazione Subb. 1-2-3-9):

$$284.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 241.400,00 \text{ €} \approx \textbf{241.000,00 €}$$

Valore a base d'asta intero LOTTO UNO = 241.000,00 €

Si precisa altresì che l'aliquota di abbattimento del 15% comprende l'iter di istruzione delle pratiche edilizie eventualmente da istruire secondo facoltà dell'acquirente ai fini della procedura DOCFA catastale e con riferimento all'ipotesi di rimozione/regolarizzazione piscina.

LOTTO DUE – CAPANNONE CON TERRENO ADIACENTE

- **Valore Capannone con Pozzo:** $40,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} =$ **20.000,00 €**
- **Valore Terreno adiacente:** $500,00 \text{ mq} \times 23,50 \text{ €/mq} \times 1,20 \text{ (pross. strade carrabili)} =$
 $14.100,00 \text{ €} \approx$ **14.000,00 €**

Valore LOTTO DUE (Capannone con Terreno adiacente, già contemperativo dell'eventualità di pratiche Edilizie di regolarizzazione, capannone in Lamiera già censito in catasto):
34.000,00 €

Valore a base d'asta intero LOTTO DUE = 34.000,00 €

LOTTO TRE – TERRENO AGRICOLO PART. 856

- **Valore Terreno:** 1.490,00 mq x 2,40 €/mq x 1,20 (pross. strade carrabili) =
4.291,00 € ≈ **4.000,00 €**

Valore LOTTO TRE (Terreno Part.lla 856): 4.000,00 €

Valore a base d'asta intero LOTTO TRE = 4.000,00 €

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 e si tiene a precisare nuovamente che nel caso della presente E.I. 52/2023 **l'immobile è fruito materialmente direttamente dalla debitrice esecutata Sig.ra OMISSIS, proprietaria per quota 1/1 in regime di separazione legale dei beni**, come già illustrato ai precedenti Quesiti.

Per ulteriori note inerenti al regime patrimoniale della Debitrice si rimanda ad ulteriori informazioni, nella prerogativa della Custodia Giudiziale, che detiene ed è autorizzata alla visione di documenti di identità e personali della debitrice stessa.

Quesito 14:

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

Si riporta di seguito il Prospetto sintetico dei Lotti

CONFIGURAZIONE LOTTO UNO (R.G.E.I. N. 52/2023)

- ▶ **LOTTO UNO (INTERA QUOTA 1/1 PROPRIETÀ ESECUTATA):**
Abitazione con garage, piscina non assentita, lastrico praticabile e

pertinenziali depositi e cantine, sita in Via Petrengole, Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.

Garage – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15,00 mq, Dati di superficie: totale: 17,00 mq, Rendita: 8,52 €;

Abitazione – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 2**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano 1, Scala U, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: totale: 124,00 mq, totale escluse aree scoperte 116,00 mq, Rendita: 637,82 €;

Deposito – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 3**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14,00 mq, Dati di superficie: totale: 14,00 mq, Rendita: 5,28 €;

Ulteriore Garage con lastrico – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 9**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67,00 mq, Dati di superficie: totale: 87,00 mq, Rendita: 20,07 €.

- **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO**
(piena proprietà dell'intero): 241.000,00€

Corrispondenza catastale LOTTO UNO

- Le planimetrie catastali relative ai Subb. 1-2-3-9 afferenti al LOTTO UNO **risultano essere sostanzialmente conformi** allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di lievi discrasie nella rappresentazione delle tramezzature interne e ad eccezione della **presenza di piscina non assentita, cucinotto esterno e cantina con accesso dal sottoscala, tutti manufatti non raffigurati in planimetrie catastali.**

CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (R.G.E.I. N. 52/2023)

- ▶ **LOTTO DUE (INTERA QUOTA 1/1 PROPRIETÀ ESECUTATA):**
Capannone in struttura metallica adibito a deposito (non risultano Titoli Edilizi a Riguardo), con corte pertinenziale esterna, pozzo cisterna e terreno agricolo adiacente, il tutto sito in Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.

Capannone/deposito – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 1857 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano T,

Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 53,00 mq, Dati di superficie: totale: 76,00 mq, Rendita: 23,54 €;

Terreno adiacente – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 1858**, Uliveto, Classe 3, Superficie: 500,00 mq, Reddito dominicale: 0,90 €, Reddito agrario: 1,03 €.

▪ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE**

(piena proprietà dell'intero): 34.000,00€

Corrispondenza catastale LOTTO DUE

- La planimetria catastale del Capannone Sub. 1 afferente al LOTTO DUE **risulta essere sostanzialmente conforme** allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, quand'anche lo stesso non trova riscontro nei Titoli Edilizi. Inoltre la particella di terreno mappale 1858, risulta priva di subalterno come indicato in Trascrizione Pignoramento e Certificazione Notarile, mentre solo per mero refuso in Atto di Pignoramento viene indicato un inesistente sub 85, associandolo alla Part. 1858 che invece è priva di subalterni.

CONFIGURAZIONE LOTTO TRE (R.G.E.I. N. 52/2023)

► **LOTTO TRE (INTERA QUOTA 1/1 PROPRIETÀ ESECUTATA):**

Terreno agricolo sito in Via San Leo, Contrada Lamia, in zona periferica di Castellabate, prov. di Salerno.

Terreno – Dati catastali: N.C.E.U. Castellabate (SA) **Foglio 13 Particella 856**, Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie: 1.490,00 mq, Reddito dominicale: 0,46 €, Reddito agrario: 0,46 €.

▪ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TRE**

(piena proprietà dell'intero): 4.000,00€

Corrispondenza catastale LOTTO TRE

- Il Terreno non presenta manufatti sopra insistenti e **la conformazione particellare risulta essere sostanzialmente conforme con quanto rappresentato in Mappa Wegis.**

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 **22/10/2024** è stato tradotto in formato .pdf e inviato tramite PEC ai Procuratori del Creditore Procedente, e tramite raccomandata A/R a Parte Debitrice, nonché è stato notificato alla Custodia Giudiziale nella persona dell'Avv. Matteo Ricchiuti.

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 20/11/2024**, o altra data successiva di eventuale rinvio per cause di forza maggiore, 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 **22/10/2024**, 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 Giudice dell'Esecuzione.

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 codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Il

presente **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico in data sopralluogo del **22/06/2024**. Detto rilievo è stato espedito con fotocamera Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel. Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **formato JPEG**;
2. **dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**;
3. **risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**;
4. **profondità in bit: 24**;
5. **rappresentazione del colore: sRGB**;
6. **distanza focale: 6 mm**;
7. **tempo d'esposizione F.3,1**;
8. **esposizione automatica: 1/40 sec**;
9. **velocità ISO: ISO-60**.

L'**inquadramento** dei LOTTI eseguiti in oggetto è stato eseguito sia **esternamente** con:

- **il rilievo della viabilità di contorno e dell'accessibilità ai cespiti eseguiti**;
- **il rilievo della localizzazione degli accessi**;
- **l'individuazione delle unità immobiliari e dei terreni di cui ai LOTTI**,

che **internamente** con:

- **l'individuazione dei vani relativamente all'Abitazione LOTTO UNO e al Capannone LOTTO DUE, come configurati dal sottoscritto Tecnico**.

Le **tre relazioni grafico-fotografiche una per ciascun Lotto** 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 **9 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:

L'accesso C.T.U./Custode si è tenuto in maniera congiunta in data **22/06/2024**, con il consenso della debitrice che ne fluisce materialmente dei cespiti pignorati.

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.

Segue **Congedo C.T.U.** →

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, composta da n°53 *pagine intestazione compresa* e n. **9 Gruppi di Allegati** (*oltre relazioni grafico-fotografiche, scheda sintetica Esperto Stimatore e istanza di liquidazione*), sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data udienza **20/11/2024** a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Salerno, 22/10/2024

Con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI (n° 9 Gruppi di Allegati):
(fascicolati in questo volume separato dalla relazione di stima):

Allegati 1.- Decreto di nomina e Verbale Conferimento incarico;

Allegati 2.- Atto di Pignoramento, Precetto, Atto di intervento, Istanza di vendita e NIR;

Allegati 3.- Certificazione Notarile e Note di trascrizione dei Titoli di Proprietà;

Allegato 4.- Verbale accesso C.T.U.;

Allegati 5.- Dati Catastali LOTTI DA UNO A TRE;

**Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti ai cespiti eseguiti in E.I.
52/2023;**

Allegati 7.- Atti inerenti alla regolarità edilizia;

Allegati 8.- Dati estimativi LOTTI DA UNO A TRE;

Allegati 9.- Rilievi Metrici LOTTI.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it