

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 12/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA MARIA ELENA DEL FORNO

PARTI

Creditore: Fino 2 Securtisation s.r.l.

Debitore: OMISSIS OMISSIS + altri 2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Piazza Giuseppe Mazzini N. 9

Tel. 347 3729035 - 089232011

PEC: vincenzo.benvenuto@ordingsa.it

In adempimento dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio/Esperto, autorizzato dal Giudice delegato, Dott.ssa Maria Elena Del Forno , in data 08/03/2018 rat. Il 09/03/2018 (Allegato 1 – Nomina) nella procedura esecutiva N° 12-2018 del Tribunale di Salerno – Terza sezione civile, promossa nei confronti di OMISSIS OMISSIS + 2, il sottoscritto **Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto**, con domicilio professionale in Salerno alla Piazza Mazzini N. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno ed iscritto nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

SOMMARIO

<u>Premesse</u>	<u>4</u>
<u>Operazioni Peritali</u>	<u>7</u>
<u><i>Beni facenti parte dell'esecuzione immobiliare</i></u>	<u>9</u>
<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	<u>10</u>
<u><i>Quesito 1)</i></u>	<u>10</u>
<u><i>Quesito 2)</i></u>	<u>10</u>
<u><i>Quesito 3)</i></u>	<u>10</u>
<u><i>Quesito 4)</i></u>	<u>12</u>
<u><i>Quesito 5)</i></u>	<u>15</u>
<u><i>Quesito 6)</i></u>	<u>16</u>
<u><i>Quesito 7)</i></u>	<u>16</u>
<u><i>Quesito 8)</i></u>	<u>17</u>
<u><i>Quesito 9)</i></u>	<u>18</u>
<u><i>Quesito 10)</i></u>	<u>19</u>

<u>Quesito 11)</u>	<u>20</u>
<u>Quesito 12)</u>	<u>21</u>
<u>Quesito 13)</u>	<u>27</u>
<u>Quesito 14)</u>	<u>30</u>
<u>Quesito 15)</u>	<u>34</u>
<u>Quesito 16)</u>	<u>35</u>
<u>Quesito 17)</u>	<u>41</u>

Tabelle

[Tabella 1 Immobili oggetto dell' esecuzione.](#)

[Tabella 2 Lotto Unico.](#)

[Tabella 3 Dati Catastali.](#)

PREMESSE

Con la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio/Esperto del 09/03/2018, al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati (Allegato 1.1 – Nomina):

1. *Sei i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. ¹ è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è idonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*
4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali altresì, eventuali, acquisti Mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespide, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

Verifichi inoltre se i beni pignoratisiano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suoi titoli;

8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell' art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo ammessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. , ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma. 5 , del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma.6 della citata L. 47/85 quantifichi, poi le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36d.p.r. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché “.pdf” per adobe acrobat) di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizie-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, ; l'altra diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio delle raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni.

L' Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, contestualmente al conferimento incarico del 09 Marzo 2018, lo scrivente ha acquisito tramite piattaforma informatica i documenti contenenti l'elenco degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, subito si è resa necessaria una complessa attività di recupero

documentale presso gli uffici preposti, in primo luogo presso L'agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno, ma soprattutto presso il Comune di Campagna (SA).

In data 31/05/2018 lo scrivente ha redatto un Verbale Presso comune di Campagna, dove ha richiesto all'ufficio ricostruzioni alcune planimetrie e documenti appartenenti ad una richiesta dei proprietari dei cespiti per la legge 219/81, questi sono gli unici documenti che dopo numerosissimi accessi presso il Comune di Campagna il CTU ha riscontrato (in detto Comune), per l'impossibilità dei tecnici e funzionari comunali di trovare i titoli abilitativi con i subalterni e i nominativi forniti (Allegati 3.1 Risposta Urbanistica 1; 3.2 Risposta Urbanistica 2; 3.3 Risposta Urbanistica 3);

Per assicurare una maggiore leggibilità dei verbali se ne riporta appresso la trascrizione (Allegato 2 - Verbali operazioni peritali).

Verbale di Accesso Agli atti Presso il comune di Campagna 31 Maggio 2018

“Il giorno 31/05/2018 il sottoscritto CTU Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto si è recato presso l'ufficio ricostruzioni del comune di Campagna (SA), alla presenza del Geometra Consiglio Avallone, per verificare una pratica legge 219/81, pratica a nome del Sig. OMISSIS OMISSIS, che si riferisce alle consistenze oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU richiede parziale copia della documentazione e si riserva qualora fosse necessario di richiedere copia integrale. Gli atti richiesti sono Perizia Giurata Ing. Domenico Balestrieri rubricata come disegno n°0, stato di fatto con quadro fissativo Tav. N. 1, progetto di riparazione ed adeguamento sismico Tav. 2, Progetto di Ricostruzione piante Tav. 3, Progetto di Ricostruzione Pros. E Sez. Tav. 4 .Doc. integrativo inviato con Nota 19/03/2010 prot. 64/50. LCS”

Verbale di inizio delle operazioni peritali suoi luoghi oggetto dell'esecuzione**27 Settembre 2018**

“Il giorno 27 Settembre 2018 il sottoscritto CTU Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto insieme al proprio collaboratore Per. Ind. Otello Ruozzo si è recato presso le consistenze oggetto di esecuzione immobiliare riportare al NCEU del Comune di Campagna al Fg. 90 Particella 1215 sub. 1,2,3 e NCT del Comune di Campagna Fg. 90 P.lle 1214,1216, 511,512, Come comunicato tramite Raccomandata A/R agli esecutati OMISSIS OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; alle ore 11.30 il sottoscritto insieme al proprio collaboratore arrivava sui luoghi dell'esecuzione 12/2018, dove non erano presenti gli esecutati erano presenti alcuni operai che alla presenza del CTU si allontanavano non identificandosi, ma confermando che la proprietà del Cespite era OMISSIS-OMISSIS, fornivano al sottoscritto recapito telefonico, del Sig. OMISSIS che veniva contattato dallo scrivente immediatamente telefonicamente, senza alcuna risposta, alle 12.20 il CTU riceveva una telefonata del Sig. OMISSIS OMISSIS, il quale dava disponibilità all'accesso tramite il Sig. OMISSIS che custodisce l'immobile essendo un parente della famiglia degli esecutati, questo veniva confermato dal Sig. OMISSIS che nel frattempo aveva richiamato il CTU; alle ore 12.40 si presentava sui luoghi dell'esecuzione il Sig. OMISSIS che dava accesso al CTU ed al proprio collaboratore per il rilievo metrico e fotografico. Alle ore 14.00 le operazioni peritali vengono concluse con la scrittura del Verbale. LCS”

I beni facenti parte dell'esecuzione Immobiliare

In data 09/03/2018, questo CTU. riceveva la Nomina (Allegato 1 – Nomina) e ricavava tramite sistema informatico i Documenti dell'esecuzione immobiliare in oggetto, nei giorni del 19 e 22 Marzo 2018 lo scrivente si recava presso Gli uffici Dell' Agenzia dell'entrate/territorio di Salerno per verificare ed

estrarre visure storiche e planimetrie degli immobili oggetto dell'esecuzione, le operazioni continuavano presso gli uffici preposti per il recupero di tutta la documentazione necessaria.

Al fine di rispondere ai succitati quesiti gli immobili oggetto delle esecuzione vengono per chiarezza riportati nelle tabelle che seguono:

Tabella 1 Immobili Oggetto di Esecuzione

NCEU - Comune di Campagna (SA)			
Proprietà			
OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9			
OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9			
OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9			
OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3			
OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3			
NCEU			
Foglio	Particella	Sub.	Cat.
90	1215	2	A3
90	1215	1	BENE NON CENSIBILE
90	1215	3	D10
NCT			
90	1214		
90	1216		
90	511		
90	512		

La divisione in lotti

Sulla scorta delle documentazioni acquisite, dei sopralluoghi effettuati e sulla scorta di tutte le valutazioni tecnico-economiche fatte dallo scrivente, si ritiene doveroso utilizzare un "LOTTO UNICO" per tutta la massa immobiliare oggetto di Esecuzione.

Tabella 2 Lotto Unico

NCEU – Comune di Campagna (SA)					
N°bene	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Lotto
1	90	1215	2	A3	LOTTO UNICO
2	90	721	1	NON CENS.	LOTTO UNICO
3	90	721	3	D10	LOTTO UNICO
NCT – Comune di Campagna (SA)					
N°bene	Foglio	Particella		Classe-Qualità	
4	90	1214		SEMI IRR -ARB	LOTTO UNICO
5	90	1216		SEMI IRR -ARB	LOTTO UNICO
6	90	511		SEMI IRR -ARB	LOTTO UNICO
7	90	512		SEMI IRR -ARB	LOTTO UNICO

RISPOSTE AI QUESITI

1. *Sei i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. ¹ è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è idonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri*

beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

Dal confronto incrociato tra:

- Atto di Pignoramento redatto dall'Avv. Davide Compagni in data 04/12/2017 , notifica Pignoramento 13/12/2017.
- Trascrizione del Pignoramento stesso del 06/02/2018, a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, Registro Generale 5058, Registro Particolare 4014 (creditore procedente) contro OMISSIS OMISSIS nato a Olivetro Citra il 14/04/1986, OMISSIS OMISSIS nati a Battipaglia in data 01/06/1981 e OMISSIS OMISSIS nato ad Eboli il 24/02/1983.

Le consistenze immobiliari sono identificate sono identificate :

- N.C.E.U. Comune di Campagna, Foglio 90 particella 1215 sub 2 cat. A/3 .
- N.C.E.U. Comune di Campagna, Foglio 90 particella 1215 sub 3 cat. D/10 .
- N.C.T. Comune di Campagna, Foglio 90 particella 1214.
- N.C.T. Comune di Campagna, Foglio 90 particella 1216.
- N.C.T. Comune di Campagna, Foglio 90 particella 511.
- N.C.T. Comune di Campagna, Foglio 90 particella 512.

All'interno dell'Atto di Pignoramento è riportata la consistenza identificata al N.C.E.U. del Comune di Campagna foglio 90, particella 1215, sub.1 anche se viene specificato che la corte in oggetto è un bene non censibile, quindi questo non è presente nella trascrizione del pignoramento, sempre in detto Atto viene specificato che tutti i soggetti esecutati sono residenti a Cento (FE) alla Via dei Collari n. 24, lo scrivente durante le sue ricerche ha verificato che il Sig. OMISSIS OMISSIS risiede dal 29/11/2008 nel Comune di San Prospero (MO) insieme al proprio nucleo Familiare (ALL.10.2 ed ALL.10.4 Stato di Famiglia e Residenza OMISSIS OMISSIS).

Inoltre si precisa che:

- la certificazione delle iscrizioni depositata copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore ;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento;

In sintesi, la documentazione ipotecaria e catastale in atti relativa ai beni pignorati è completa ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. ed idonea per potere procedere secondo i quesiti successivi.

Quesito 4)

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

I Cespiti oggetto di Esecuzione fanno parte di un complesso rurale sito in Campagna (SA), in località Galdo.

Lo Stabile principale è in condizioni discrete, mentre il cespite al sub 3 risulta in stato di abbandono, durante le operazioni peritali in loco, lo scrivente ha verificato alcuni lavori di manutenzione sullo stabile principale (sub 2).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come da indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Salerno, il sottoscritto ha identificato catastalmente le unità immobiliari oggetto del pignoramento nelle configurazioni particellari che seguono:

Comune: Campagna;

Intestatari: OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9
 OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9
 OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9
 OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3
 OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3

Catasto: Fabbricati e Terreni

TAB 3

NCEU DEL COMUNE DI CAMPAGNA

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
90	1215	1					
90	1215	2	A3	1	7 Vani	Tot.: 186mq Tot escluse Aree scoperte: 183mq	€ 578,43
90	1215	3	D10				€ 184,00

NCT DEL COMUNE DI CAMPAGNA

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		
Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità-Classe	Superficie mq	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
90	1214			SEMI-IRR ARB 2	ha are ca 19 80	€ 38,35	€ 19,94
90	1216			SEMI-IRR ARB 2	ha are ca 16 75	€32,84	€ 17,03
90	511			SEMI-IRR ARB 2	ha are ca 00 13	€ 0,25	€0,13
90	512			SEMI-IRR ARB 2	ha are ca 00 16	€0,31	€0,16

La categoria catastale A identifica invece immobili a destinazione ordinaria ed in particolare nella categoria A/3 rientrano le “abitazioni di tipo economico”, mentre la Categoria identifica immobili dalle destinazioni Speciali in questo caso D/10 identifica Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Allegato 6 – Doc. Catastale).

CONFINI:

Il Sub. 2 confina da tutti e quattro i lati con la corte della particella 1215, lo stesso avviene per il forno ed il piccolo magazzino che risulta pertinenza del sub2.

Il Sub 3 Confina confina da tutti e quattro i lati con la corte della particella 1215.

Il Sub. 1 (corte comune) Confina a Nord-Est, Sud-Est ed Est con la part.1214, mentre confina ad Ovest, Sud-Ovest ed Ovest con la 1216;

La Part. 1216 confina a Nord con la Part.512 a Nord-Est con la Particella 1215, ad Ovest con la

Part.616 a Sud-Est con la Part. 1214, a Sud con la Part. 81;

La Part. 1214 Confina a Nord-Ovest con la Part. 1215, a Nord Con la Part. 511, ad Est con le Particelle 1037 e 1038, a Sud-Ovest con la Particella 81 ed a Sud con la Particella 205.

La Part.511 confina a Nord con la Part. 279, a Sud con la Part.1214, ad Ovest con la Part. 512, ad Est con la Part. 510;

La Part. 512 confina a Nord con la Part. 279, a Sud con la Part. 1216, ad Est con la Part. 616, ad Ovest con la Part. 511;

CIRCA EVENTUALI PROCEDURE ESECUTIVE

Il sottoscritto CTU ha depositato in data 10/05/2018 istanza presso il Tribunale di Salerno *Esecuzione Immobiliare*, in data 11/05/2018 ha ricevuto risposta negativa su eventuali altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di Esecuzione n.12/2018.

Quesito 5)

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

Con Atto di Successione, Causa Morte i tre Figli di OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno ereditato quota 1/9 a testa le consistenze immobiliari oggetto di Esecuzione, successione Registrata a Cento (FE), numero repertorio 94/9990/17 presentata il 7 Aprile 2017 (Allegato 8.1 – Atto di Provenienza), registrato al registro generale al numero 21601 ed al registro particolare 1679, in questo atto il coniuge della Signora OMISSIS OMISSIS rinuncia alla

Successione (Allegato 8.2- Accettazione e Rinuncia alla successione), Gli immobili oggetto di questa Esecuzione erano pervenuti alla Signora OMISSIS OMISSIS per successione del Genitore OMISSIS OMISSIS in quota 1/3 (Allegato 8.3 – Successione OMISSIS OMISSIS).

Quesito 6)

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

Per i beni pignorati non si ravvisano i presupposti per un progetto di divisione.

Quesito 7)

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

Attualmente il Bene è Occupato dal Sig. OMISSIS nato il 30 aprile del 1935 ad Ugento (LE), residente in Campagna alla Via Galdo n.18, il Sig. OMISSIS durante le operazioni peritali in Loco ha riferito al CTU di essere un parente degli esecutati e risiedere nelle consistenze oggetto di esecuzione, non esiste nessun contratto di comodato o locazione (All. 11.1 Risposta sulle locazioni Dott. Spatola).

Quesito 8)

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

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo, tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e sono state svolte anche raffronti e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari che lavorano in zona.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Provincia: SALERNO

Comune: CAMPAGNA

Fascia/zona: Codice di zona: Suburbana/QUADRIVIO-GALDO-FOLCATA E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 2,00

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,40

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 2,80

CAPANNONI TIPICI

Provincia: SALERNO

Comune: CAMPAGNA

Fascia/zona: Codice di zona: Suburbana/QUADRIVIO-GALDO-FOLCATA E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico A3

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,9

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,45

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 3,00

Tenendo conto del listino Ufficiale OMI, delle condizioni dei cespiti oggetto di esecuzione e dalle Consultazioni con Agenzie immobiliari che operano in zona si è determinato il seguente canone di locazione , i valori espressi si riferiscono ai canoni mensili e si riferiscono a tutte le consistenze oggetto di esecuzione compresi i terreni e la corte comune.

LOTTO UNICO Canone Mensile : Euro 500,00

Quesito 9)

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

OMISSIS OMISSIS Nato ad Olivetro Citra (SA) il 14/04/1986 residente in Via Collari n.24 Cento (FE) non risulta essere coniugato. (All.10.1)

OMISSIS OMISSIS Nato ad Eboli (SA) il 24/02/1983 risulta Coniugato con OMISSIS OMISSIS Nata a Carpi (MO) il 22/01/1985 entrambi Resiedono nel Comune di San Prospero (MO), alla Via Manzoni N. 20 con i loro 2 Figli.
Hanno Contratto Matrimonio Presso il Comune di Soliera (MO) in data 01/06/2008 ed hanno Scelto il regime della Separazione dei beni. (All. 10.2; 10.4; 10.5)

OMISSIS OMISSIS Nato a Battipaglia (SA) il 01/06/1981 non risulta coniugato nel suo stato di Famiglia è presente OMISSIS OMISSIS Nata a Palermo il 08/06/1983 e le 2 figlie. (All. 10.3)

Quesito 10)

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

Sulla scorta delle indagini peritali esperite dallo scrivente, non si è venuti a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene staggito che possano restare a carico dell'acquirente.

Dalle ispezioni effettuate presso l'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO
94/9990 DEL 07/04/2017
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO
GENERALE 13209
PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE DEL 23/07/2012 – REGISTRO PARTICOLARE 2386 REGISTRO
GENERALE 28069 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA CENTRO S.P.A.

REPERTORIO 219/2012 DEL 11/07/2012 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE DEL 02/12/2015 – REGISTRO PARTICOLARE 5336 REGISTRO GENERALE 41100 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA SUD S.P.A. REPERTORIO 2891/10015 DEL 12/11/2015 IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO (All.7.1 Ispezioni Ipotecarie)

Quesito 11)

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

ONERI DI CANCELLAZIONE					
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Imposta ipotecaria con valori ≤ € 40.000,00	Imposta ipotecaria con valori ≥ € 40.000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizioni pregiudizievole (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali; sentenza dichiarativa di fallimento)		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014 REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO GENERALE 13209

PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 294 (di cui: € 200 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

ISCRIZIONE DEL 23/07/2012 – REGISTRO PARTICOLARE 2386 REGISTRO GENERALE 28069 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA CENTRO S.P.A. REPERTORIO 219/2012 DEL 11/07/2012 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 479,55 (di cui: € 385,55 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

ISCRIZIONE DEL 02/12/2015 – REGISTRO PARTICOLARE 5336 REGISTRO GENERALE 41100 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA SUD S.P.A. REPERTORIO 2891/10015 DEL 12/11/2015 IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 2.351,44 (di cui: € 2.257,44 per imposta ipotecaria; € 59 per imposta di bollo; € 35 per tassa ipotecaria)

Lotto UNICO Costo totale cancellazioni : 294 + 294 + 479,55 + 2.351,44 = Euro 3.418,99

Quesito 12)

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

Dall'accesso effettuato in data 19/03/2018 presso l'Agenzia del Territorio è stata

Estratta dallo scrivente la seguente documentazione:

-Visura per soggetto :

OMISSIS OMISSIS nato a Olivetro Citra il 14/04/1986

OMISSIS OMISSIS nati a Battipaglia in data 01/06/1981

OMISSIS OMISSIS nato ad Eboli il 24/02/1983

Visura Storica, Planimetria, Estratto del
Foglio di Mappa, Elaborato Planimetrico per gli immobili riportati al NCEU del Comune
di Campagna (SA) al Foglio 90 Particella 1215sub. 2-3-1

Visura Storica, Estratto del Foglio di mappa per i Terreni riportati al NCT del Comune di
Campagna Foglio 90 Particelle 1214,1216,511,511.

(Allegato 6 - Documentazione Catastale)

Dagli accessi effettuati in data 22/03/2018 presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte
le ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sulle consistenze.

(Allegato 7.1 Ispezioni Ipotecarie)

- **Visura ipotecaria :**

OMISSIS OMISSIS nato a Olivetro Citra il 14/04/1986

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO
94/9990 DEL 07/04/2017

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

Visura ipotecaria :

OMISSIS OMISSIS nati a Battipaglia in data 01/06/1981

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO
94/9990 DEL 07/04/2017

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

Visura ipotecaria :

OMISSIS OMISSIS nato ad Eboli il 24/02/1983

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO
94/9990 DEL 07/04/2017
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

Ispezioni su immobili:

Ispezione ipotecaria :

Immobile NCEU Comune di Campagna (SA) Foglio 90 Particella 1215, Sub 2

Elenco delle formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO 94/9990
DEL 07/04/2017
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO

GENERALE 13209

PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE DEL 23/07/2012 – REGISTRO PARTICOLARE 2386 REGISTRO
GENERALE 28069 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA CENTRO S.P.A.
REPERTORIO 219/2012 DEL 11/07/2012 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA
RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE DEL 02/12/2015 – REGISTRO PARTICOLARE 5336 REGISTRO
GENERALE 41100 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA SUD S.P.A. REPERTORIO
2891/10015 DEL 12/11/2015 IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
DERIVANTE DA RUOLO

Ispezione ipotecaria :

Immobile NCEU Comune di Campagna (SA) Foglio 90 Particella 1215, Sub 3

Elenco delle formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO 94/9990
DEL 07/04/2017

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO
GENERALE 13209
PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE DEL 23/07/2012 – REGISTRO PARTICOLARE 2386 REGISTRO
GENERALE 28069 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA CENTRO S.P.A.
REPERTORIO 219/2012 DEL 11/07/2012 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA
RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE DEL 02/12/2015 – REGISTRO PARTICOLARE 5336 REGISTRO
GENERALE 41100 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA SUD S.P.A. REPERTORIO
2891/10015 DEL 12/11/2015 IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
DERIVANTE DA RUOLO
1 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/01/2018 – Registro Particolare 2857 Registro
Generale 3522 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI SALERNO
Repertorio 369 del 19/01/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SALERNO (SA)

Ispezione ipotecaria :

Immobile NCEU Comune di Campagna (SA) Foglio 90 Particella 1215, Sub 1

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI
DELLA RICHIESTA.

Ispezione ipotecaria :

Terreno NCT Comune di Campagna (SA) Foglio 90 Particella 1214

Elenco delle formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO 94/9990
DEL 07/04/2017

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO
GENERALE 13209
PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Ispezione ipotecaria : Terreno NCT Comune di Campagna (SA) Foglio 90

Particella 1216

Elenco delle formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO 94/9990
DEL 07/04/2017

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO
GENERALE 13209
PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Ispezione ipotecaria :

Terreno NCT Comune di Campagna (SA) Foglio 90 Particella 511

Elenco delle formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO 94/9990
DEL 07/04/2017

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO
GENERALE 13209
PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Ispezione ipotecaria :

Terreno NCT Comune di Campagna (SA) Foglio 90 Particella 512

Elenco delle formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO
94/9990 DEL 07/04/2017

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO
GENERALE 13209
PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Dal Confronto dei dati ipocatastali non emergono discrasie.

In allegato numero 6 è riportata la documentazione catastale con le relative visure. In
allegato numero 7 è riportata la documentazione ipocatastale con le relative ispezioni e
formalità. (Allegato 7.1 Ispezioni Ipotecarie)

Quesito 13)

*Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza
della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione
urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.
30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.*

U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Il CTU onde accertare la regolarità edilizia ed urbanistica ha prodotto regolare istanza di accesso agli atti, presso il comune di Campagna (SA), lo scrivente ha ampiamente documentato nelle 2 richieste di proroga del 20 Giugno e del 20 Settembre 2018 la difficoltà nel reperire la documentazione presso gli uffici preposti (All.3.5 Proroga1 e 3.6 Proroga2), lo scrivente dopo essersi recato numerose volte presso il Comune di Campagna (SA), dopo regolare richiesta di accesso Agli atti inviata Via Pec e Svatiati Solleciti ha ricevuto a mezzo Pec risposta dal Responsabile del Settore Tecnico Antonio Soria, nella quale veniva specificato che a Fronte dei Nominativi e delle consistenze catastali Forniti non era stato possibile trovare nessun Titolo Abilitativo (Allegato 3.1 Risposta Urbanistica 1, Allegato 3.2 Risposta Urbanistica 2, Allegato 3.3 Risposta Urbanistica 3), lo scrivente però tramite gli uffici preposti è riuscito a recuperare una documentazione Presentata Dal Sig. OMISSIS OMISSIS nonno materno dei Germani OMISSIS presso l'ufficio ricostruzioni

Del Comune di Campagna avente come oggetto " Legge 219/81 art. 9 e P.d.R. 4 , RICOSTRUZIONI DI UN FABBRICATO RURALE ED ANNESSI" (All. 9.1 Grafici 219/81; All. 9.2 Relazione 219/81).

Il CTU, dallo studio delle produzioni e dall'accesso per le operazioni peritali ha potuto constatare che i cespiti sottoposti ad esecuzioni fanno parte di un complesso rurale, lo scrivente quindi non può esprimersi con assoluta certezza sulla regolarità edilizia dei cespiti oggetto di esecuzione, perché anche nella pratica per la Legge 219/81 presentata in data 20 Giugno 1988 non c'è nessun richiamo ai titoli abilitativi, presumibilmente come riferito al CTU per le vie brevi, dai funzionari dell' Ufficio tecnico si tratta di fabbricato rurale ante 1967.

Durante le operazioni Peritali sui luoghi oggetto di esecuzione in data 27/09/2018

il sottoscritto ha potuto notare che la casa era oggetto di manutenzione, durante l'accesso si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai Grafici della 219/81 estratti presso l'ufficio ricostruzioni del Comune di Campagna:

- Il Prospetto frontale della Casa Rurale nei grafici della 219/81 è privo dell'apertura del locale denominato "cantina" (quello oggetto di manutenzione), mentre di fatto risulta un'apertura del locale cantina sul prospetto principale così come riportato in scheda catastale,

lo stesso locale cantina nei grafici della 219/81 risulta avere come nello stato di fatto un'apertura nella muratura tra cucina e cantina, apertura non presente in scheda catastale.

- Il locale al piano terra contraddistinto dalla denominazione "cantina" nei grafici della 219/81 al momento del sopralluogo era oggetto di intervento manutentivo, atto alla divisione del locale, per ricavare un locale igienico sulla parte finale della stanza ed una cucina sulla parte principale, apertura di una piccola finestra sul prospetto Ovest in corrispondenza del futuro servizio igienico.

- Il bagno adiacente al vano scala, nei grafici della 219/81 non riporta la divisione che di fatto esiste, divisione riportata però in scheda catastale.

- Le scale nello stato di fatto e nella planimetria catastale, risultano invertite rispetto a come vengono rappresentate nei grafici della 219/81.

- La stalla sul retro non ha nessuna rappresentazione all'interno dei grafici della 219/81, lo stato attuale del fabbricato è in totale abbandono, privo di copertura e tompagni parzialmente demoliti, ingombro conforme a quello indicato nella scheda catastale.

-Il Forno, assente nei grafici della 219/81, è conforme alla consistenza rappresentata nella scheda catastale, a meno delle tettoie (opere molto precarie) attigue allo stesso.

Onde Sanare le difformità riscontrate si dovrà quindi procedere ad un accertamento di conformità Art. 37 (D.P.R 6 Giugno 2001, n.380) per poi sanare le difformità rilevate, in questa fase le spese vengono quantificate cautelativamente in Euro 10 Mila per spese tecniche e la redazione di tutte le pratiche necessarie.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Campagna per le vie brevi circa l'Agibilità, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità.

Riguardo la Destinazione Urbanistica i cespiti si trovano in zona E, sono parti del territorio a destinazione Agricola (Allegato 9.3 - Destinazione Urbanistica).

Quesito 14)

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

Per la stima dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio di più logica applicazione è di tipo sintetico per comparazione: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di stima.

Per la stima degli immobili in oggetto si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, della rifinitura interna, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione.

Per l'analisi dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio e dalla consultazione di

Agenzie immobiliari che operano in zona.

Viste le condizioni di elevato degrado in cui riversa l'edificio Cat. D10 riportato al NCEU del Comune di Campagna Foglio 90 Particella 1215 Sub. 3, i cui costi di ripristino sarebbero superiori al valore di mercato, ed il valore irrisorio rispetto al compendio immobiliare della corte al Sub. 1, lo scrivente ha deciso di escluderli dalla valutazione, si andrà quindi a procedere soltanto alla stima dell'abitazione e dei terreni.

Borsino Immobiliare:

Comune: Campagna

Tipologia: Abitazioni Civili

Zona : Quadrivio, Vie Piantito, Galdo,S.p. Eboli-Contursi, Vie Limitrofi e Traverse

Valore minimo: 735,00 Eu/mq

Valore Medio: 901,00 Eu/mq

Valore Massimo: 1068,00 Eu/mq

Dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CAMPAGNA

Fascia/zona: Suburbana/QUADRIVIO-GALDO-FOLCATA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Euro/mq: Euro 830,00

Valore Medio Euro/mq : Euro 1.015,00

Valore Massimo Euro/mq: Euro 1.200,00

Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona:

Dalle Consultazioni con le Agenzie Di Zona, in base ai prezzi di Vendita di abitazioni con caratteristiche simili, un Valore al Mq che va Euro 800,00 al mq ad Euro 1200 al mq.

Per Ottenere il Valore al mq più attendibile possibile ed avere quindi un esatto Valore di Vendita (Vvmq), possiamo prendere la somma del valore medio al mq Del Borsino Immobiliare (VmB), del Valore al mq opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le Agenzie Immobiliari di zona (VmA) e del valore al mq medio dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare(VmOm), quindi si determina:

$$Vvmq = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (901,00 + 1015,00 + 1000,00) / 3 = \mathbf{972,00 \text{ Euro/mq}}$$

Superficie Commerciale Abitazione (ottenuta dopo rilievo metrico) 190 mq x Valore al mq determinato 972,00 = 190 mq x 972,00 €/mq = Valore Abitazione

Valore Abitazione : 184,680,00 Euro

Fonte Giunta regionale Campania:

Valori Fondiari Medi Unitari, redatti dalle Commissioni Provinciali, all'uopo convocate dagli STP Agricoltura, aggiornati all'anno 2018.

Zona n°6 - Alto Sele, Tanagro e Tusciano – Comprende i Comuni di Acerno, Auletta, Buccino, Caggiano, Campagna, Castelnuovo di Conza, Colliano, Contursi Terme, Laviano, Oliveto Citra, Palomonte, Pertosa, Petina, Ricigliano, Romagnano al Monte, Salvitelle, San Gregorio Magno, Santomena, Sicignano degli Alburni e Valva.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	17.310,00
Seminativo arborato irriguo	18.897,00
Seminativo asciutto	8.116,00
Seminativo arborato asciutto	9.254,00
Uliveto	20.514,00
Vigneto	18.217,10
Bosco ceduo m.	2.366,00
Bosco ceduo ca.	3.474,00
Castagneto da frutto	8.116,00
Pascolo	2.186,00

NCT Foglio 90, Particella 1214 Semi. Irr. Arb. 1.980,00 mq

NCT Foglio 90, Particella 1216 Semi Irr. Arb. 1.675,00 mq

NCT Foglio 90, Particella 511 Semi Irr. Arb. 13 mq

NCT Foglio 90, Particella 512 Semi Irr. Arb. 16 mq

La Somma delle particelle di Terreno oggetto di esecuzione misurano in totale

3.684,00 mq

Il valore espresso in mq per una coltura di Semi.Irr.Arb. risulta essere di Euro 1,8897 per mq nella zona oggetto di causa.

$ST \times V_{mq} = VT$ dove ST è la superficie del terreno, V_{mq} è il Valore al mq e VT è il Valore del Terreno oggetto di causa.

$3.684,00 \times 1,8897 = \text{Euro } 6.961,95$

VALORE DEL LOTTO UNICO :

Il valore del Lotto Unico è dato dal Valore dell'Abitazione e dal Valore dei terreni circostanti, avendo escluso la consistenza al Sub 3 per le gravi condizioni di degrado in cui si trova.

$VA + VT = VL$ dove VA è il valore dell'abitazione, VT è il Valore dei terreni ricavato e VL è il Valore del Lotto Unico

$184.680,00 + 6.961,95 = \text{EURO } 191.641,95$ **VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO**

Per ottenere il prezzo Base D'asta Verranno Sottratte le Spese per Sanare le difformità queste quantificate In Euro 10 mila in questa fase, I Germani OMISSIS Sono Proprietari di 1/3

Dei Cespiti eseguiti per una quota pari ad 1/9 per ciascuna quota.

Quindi per determinare il Valore D'asta della quota soggetta ad esecuzione, una volta scorporate le spese questa sarà pari ad 1/3 del LOTTO UNICO.

IL VALORE DEL LOTTO UNICO SCORPORATE LE SPESE PER SANARE LE

DIFFORMITA' RISULTA DI ESSERE DI EURO **181.641,95**

$VL - S = VLS$ dove VL è il valore del lotto unico, S sono le spese e VLS è il Valore del LOTTO UNICO detratte le spese per sanare le difformità, il prezzo da porre a Base d'Asta per la quota Esecutata sarà quindi pari ad 1/3 del Valore del LOTTO UNICO detratte le spese per Sanare le difformità. (VLS/3).

VALORE DEL LOTTO UNICO QUOTA 1/3 EURO 60.547,31

Considerando però la difficoltà di vendita e la minor appetibilità di mercato delle quote indivise si abbatte il valore della medesima quota del 15% per ottenere il Valore del lotto Unico quota 1/3 da porre a Base d'Asta,

si determina così che Il Valore del LOTTO UNICO quota 1/3 da porre a base d'asta è pari ad Euro 51.465,21 arrotondato pari ad Euro 51.400,00.

VALORE DEL LOTTO UNICO QUOTA 1/3 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO: 51.400,00 (cinquantunomilaquattrocento).

Quesito 15)

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

Gli immobili pignorati non si presentano liberi da beni e/o materiali di risulta, per lo stato di occupazione in cui si trovano, di conseguenza le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione di detti materiali si quantificano in semplici operazioni di trasloco di arredi e suppellettili e pulizia, non è possibile dare un valore di mercato a causa della vetustà di questi e della modesta manifattura.

Da indagini di mercato, dalle ispezioni dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo dello sgombero degli

immobili pignorati da beni e/o materiali di risulta in:

Euro 3.000,00 per la consistenza al Sub.3 Esclusa dalla valutazione a causa del grave stato di degrado ed abbandono in cui si trova, al suo interno lo scrivente ha potuto constatare la presenza di molti elementi da discarica, solo in una piccola parte l'attuale occupante della casa alleva delle Galline;

per la restante Parte dei Beni è possibile stimare il costo dello sgombrò in euro 2.500,00.

Si precisa infine che ad ogni modo che le spese relative alla dismissione potranno essere valutate precisamente soltanto dopo aver effettuato una puntuale classificazione dei materiali di risulta.

Quesito 16)

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché “.pdf” per adobe acrobat) di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizie-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, ; l'altra diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Comune: Campagna;

Intestatari: OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9
OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9

OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9
 OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3
 OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3

Catasto: Fabbricati e Terreni

NCEU DEL COMUNE DI CAMPAGNA

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO	
Foglio	Partice	Su	Ca	Clas	Consisten	Superfic	Rendita
90	1215	1					
90	1215	2	A3	1	7 Vani	Tot.: 186mq Tot escluse Aree scoperte: 183mq	€ 578,43
90	1215	3	D1				€ 184,00

NCT DEL COMUNE DI CAMPAGNA

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	S	P	Qualità-	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
90	1214			SEMI-IRR	ha are ca 19 80	€ 38,35	€ 19,94
90	1216			SEMI-IRR	ha are ca 16	€32,84	€ 17,03
90	511			SEMI-IRR	ha are ca 00 13	€ 0,25	€0,13
90	512			SEMI-IRR	ha are ca 00 16	€0,31	€0,16

Confini

Il Sub. 2 confina da tutti e quattro i lati con la corte della particella 1215, lo stesso

avviene per il forno ed il piccolo magazzino che risulta pertinenza del sub2.

Il Sub 3 Confina confina da tutti e quattro i lati con la corte della particella 1215.

Il Sub. 1 (corte comune) Confina a Nord-Est, Sud-Est ed Est con la part.1214, mentre confina ad Ovest, Sud-Ovest ed Ovest con la 1216;

La Part. 1216 confina a Nord con la Part.512 a Nord-Est con la Particella 1215, ad Ovest con la Part.616 a Sud-Est con la Part. 1214, a Sud con la Part. 81;

La Part. 1214 Confina a Nord-Ovest con la Part. 1215, a Nord Con la Part. 511, ad Est con le Particelle 1037 e 1038, a Sud-Ovest con la Particella 81 ed a Sud con la Particella 205.

La Part.511 confina a Nord con la Part. 279, a Sud con la Part.1214, ad Ovest con la Part. 512, ad Est con la Part. 510;

La Part. 512 confina a Nord con la Part. 279, a Sud con la Part. 1216, ad Est con la Part. 616, ad Ovest con la Part. 511;

Attuali proprietari

OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9 (ESECUTATO)

OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9 (ESECUTATO)

OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/9 (ESECUTATO)

OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3 (NON ESECUTATO)

OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/3 (NON ESECUTATO)

Titolo di Provenienza dei beni

Con Atto di Successione, Causa Morte i tre Figli di OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS,

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno ereditato quota 1/9 a testa le consistenze immobiliari oggetto di Esecuzione, successione Registrata a Cento (FE), numero repertorio 94/9990/17 presentata il 7 Aprile 2017 (Allegato 8.1 – Atto di Provenienza), registrato al Registro generale al numero 21601 ed al registro particolare 1679, in questa fase c'è

la rinuncia del coniuge della Signora OMISSIS OMISSIS alla Successione (Allegato 8.2- Accettazione e Rinuncia alla successione), Gli immobili oggetto di questa Esecuzione

erano pervenuti alla Signora OMISSIS OMISSIS per successione del Genitore OMISSIS OMISSIS in quota 1/3 (Allegato 8.3 – Successione OMISSIS OMISSIS).

Iscrizioni e Trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/06/2017 –REGISTRO PARTICOLARE 16791
REGISTRO GENERALE 2106 PUBBLICO UFFICIALE CENTO REPERTORIO 94/9990
DEL 07/04/2017
ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILI SITI IN CAMPAGNA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 06/02/2018 REGISTRO PARTICOLARE 4014
REGISTRO GENERALE 5058 PUBBLICO UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI
SALERNO REPERTORIO 12388 DEL 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SITI IN CAMPAGNA (SA)

ISCRIZIONE DEL 11/04/2014 – REGISTRO PARTICOLARE 1109 REGISTRO
GENERALE 13209
PUBBLICO UFFICIALE DI FERRARA REPERTORIO 395/2014 DEL 12/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE DEL 23/07/2012 – REGISTRO PARTICOLARE 2386 REGISTRO
GENERALE 28069 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA CENTRO S.P.A.
REPERTORIO 219/2012 DEL 11/07/2012 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA
RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

ISCRIZIONE DEL 02/12/2015 – REGISTRO PARTICOLARE 5336 REGISTRO
GENERALE 41100 PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA SUD S.P.A. REPERTORIO
2891/10015 DEL 12/11/2015 IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
DERIVANTE DA RUOLO

Stato di Occupazione

Attualmente il Bene è Occupato dal Sig. OMISSIS nato il 30 aprile del 1935 ad Ugento (LE), residente in Campagna alla Via Galdo n.18, il Sig. OMISSIS durante le operazioni peritali in Loco ha riferito al CTU di essere un parente degli esecutati e risiedere nelle consistenze oggetto di esecuzione, non esiste nessun contratto di comodato o locazione (All. 11.1)

Regolarità Edilizia

Il CTU onde accertare la regolarità edilizia ed urbanistica ha prodotto regolare istanza di accesso agli atti, presso il comune di Campagna (SA), lo scrivente ha ampiamente documentato nelle 2 richieste di proroga del 20 Giugno e del 20 Settembre 2018 la difficoltà nel reperire la documentazione presso gli uffici preposti (All.3.5 Proroga1 e 3.6 Proroga2), lo scrivente dopo essersi recato numerose volte presso il Comune di Campagna (SA), dopo regolare richiesta di accesso Agli atti inviata Via Pec e Svartati Solleciti ha ricevuto a mezzo Pec risposta dal Responsabile del Settore Tecnico Antonio Soria, nella quale veniva specificato che a Fronte dei Nominativi e delle consistenze catastali Forniti non era stato possibile trovare nessun Titolo Abilitativo (Allegato 3.1 Risposta Urbanistica 1, Allegato 3.2 Risposta Urbanistica 2, Allegato 3.3 Risposta Urbanistica 3), lo scrivente però tramite gli uffici preposti è riuscito a recuperare una documentazione Presentata

Dal Sig. OMISSIS OMISSIS nonno materno dei Germani OMISSIS presso l'ufficio ricostruzioni Del Comune di Campagna avente come oggetto " Legge 219/81 art. 9 e P.d.R. 4 , RICOSTRUZIONI DI UN FABBRICATO RURALE ED ANNESSI" (All. 9.1 Grafici 219/81; All. 9.2 Relazione 219/81).

Il CTU, dallo studio delle produzioni e dall'accesso per le operazioni peritali ha potuto constatare che i cespiti sottoposti ad esecuzioni fanno parte di un complesso rurale, lo scrivente quindi non può esprimersi con assoluta certezza sulla regolarità edilizia dei cespiti oggetto di esecuzione, perché anche nella pratica per la Legge 219/81 presentata in data 20 Giugno 1988 non c'è nessun richiamo ai titoli abilitativi, presumibilmente come riferito al CTU per le vie brevi, dai funzionari dell' Ufficio tecnico si tratta di fabbricato rurale ante 1967.

Durante le operazioni Peritali sui luoghi oggetto di esecuzione in data 27/09/2018 il sottoscritto ha potuto notare che la casa era oggetto di manutenzione, durante l'accesso si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai Grafici della 219/81 estratti presso l'ufficio ricostruzioni del Comune di Campagna:

- Il Prospetto frontale della Casa Rurale nei grafici della 219/81 è privo dell'apertura del locale denominato "cantina" (quello oggetto di manutenzione), mentre di fatto risulta un'aperura del locale cantina sul prospetto principale così come riportato in scheda catastale,

lo stesso locale cantina nei grafici della 219/81 risulta avere come nello stato di fatto un'apertura nella muratura tra cucina e cantina, apertura non presente in scheda catastale.

- Il locale al piano terra contraddistinto dalla denominazione "cantina" nei grafici della 219/81 al momento del sopralluogo era oggetto di intervento manutentivo, atto alla divisione del locale, per ricavare un locale igienico sulla parte finale della stanza ed una cucina sulla parte principale, apertura di una piccola finestra sul prospetto Ovest in corrispondenza del futuro servizio igienico.

- Il bagno adiacente al vano scala, nei grafici della 219/81 non riporta la divisione che di fatto esiste, divisione riportata però in scheda catastale.

- Le scale nello stato di fatto e nella planimetria catastale, risultano invertite rispetto a come vengono rappresentate nei grafici della 219/81.

- La stalla sul retro non ha nessuna rappresentazione all'interno dei grafici della 219/81, lo stato attuale del fabbricato è in totale abbandono, privo di copertura e tompagni parzialmente demoliti, ingombro conforme a quello indicato nella scheda catastale.

-Il Forno, assente nei grafici della 219/81, è conforme alla consistenza rappresentata nella scheda catastale, a meno delle tettoie (opere molto precarie) attigue allo stesso.

Onde Sanare le difformità riscontrate si dovrà quindi procedere ad un accertamento di conformità Art. 37 (D.P.R 6 Giugno 2001, n.380) per poi sanare le difformità rilevate, in questa fase le spese vengono quantificate cautelativamente in Euro 10 Mila per spese tecniche e la redazione di tutte le pratiche necessarie.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Campagna per le vie brevi circa l'Agibilità, non risulta rilasciato nessun Certificato di Agibilità.

Riguardo la Destinazione Urbanistica i cespiti si trovano in zona E, sono parti del territorio a destinazione Agricola (Allegato 9.3 - Destinazione Urbanistica).

Valore da porre a Base d'Asta

Per ottenere il prezzo Base D'asta Verranno Sottratte dal Valore di Mercato le Spese per sanare le difformità riscontrate, i costi sono quantificate in Euro 10 mila in questa fase, la quota del LOTTO

UNICO da porre a base d'asta Sarà Pari ad 1/3 del Valore, questa verrà poi abbattuta del 15% considerando la minore appetibilità sul mercato delle quote indivise

VALORE DEL LOTTO UNICO PARI AD 1/3 DA PORRE A BASE D'ASTA
EURO 51.400,00 (cinquantunomilaquattrocento/00)

Quesito 17)

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

L' Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari. Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Il repertorio fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione (Allegato 5).

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e, nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Elenco Allegati:

Allegato1 : Nomina

1.1 Nomina

Allegato 2: Operazioni Peritali

2.1 Verbale Richiesta 219/81

2.2 Verbale Operazioni Peritali

Allegato 3: Richieste-Comunicazioni

3.1 Risposta Urbanistica 1

3.2 Risposta Urbanistica 2

3.3 Risposta Urbanistica 3

3.4 Stato di Famiglia e Residenza OMISSIS OMISSIS

3.5 Proroga 1

3.6 Proroga 2

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Elaborati Grafici

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5 Doc. Fotografica

Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Foglio90Part.1215Sub2

6.2 Foglio90Part.1215Sub.3

6.3 Estratto di Mappa Foglio 90

6.4 Visura per Soggetto OMISSIS OMISSIS

6.5 Visura per Soggetto OMISSIS OMISSIS

6.6 Visura Per Soggetto OMISSIS OMISSIS

6.7 Elaborato Planimetrico Foglio 90 Part. 1215

6.8 Visura Storica Foglio 90 Part. 1215 Sub 1

6.9 Visura Storica Foglio 90 Part. 1215 Sub 2

6.10 Visura Storica Foglio 90 Part. 1215 Sub 3

6.11 Visura Storica Foglio 90 Part. 1214

6.12 Visura Storica Foglio 90 Part. 1216

6.13 Visura Storica Foglio 90 Part. 511

6.14 Visura Storica Foglio 90 Part. 512

Allegato 7: Ispezioni Ipotecarie

7.1 Ispezioni Ipotecarie

Allegato 8: Titolo di Proprietà

8.1 Successione OMISSIS OMISSIS

8.2 Accettazione e Rinuncia Successione OMISSIS OMISSIS

8.3 Successione OMISSIS OMISSIS

Allegato 9: Titoli abilitativi, Destinazione Urbanistica, Strumenti urbanistici.

9.1 Grafici 219-81

9.2 Relazione 219-81

9.3 Destinazione Urbanistica

Allegato 10: Certificati

10.1 OMISSIS OMISSIS Certificato Contestuale Stato di Famigli a e Residenza

10.2 OMISSIS OMISSIS Certificato di Residenza alla Cancellazione

10.3 OMISSIS OMISSIS Certificato Contestuale Stato di Famigli a e Residenza

10.4 OMISSIS OMISSIS Certificato Contestuale Stato di Famigli a e Residenza San Prospero

10.5 Estratto di Matrimonio OMISSIS OMISSIS

Allegato 11: Verifica Locazioni.

11.1 Risposta sulle locazioni Dott. Spatola

