

# TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 17/2020

G.E. Dott.ssa SARA SERRITIELLO

---

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

*Creditore: sig.*

*contro*

*Debitori: sig.*

---

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

L'Esperto

*Ing. Ivan Duilio*

*Ing. Ivan Duilio Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno (SA) Cell.: 320/0351204 - PEC: [ivan.duilio@ordingsa.it](mailto:ivan.duilio@ordingsa.it)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## PROLOGO

In adempimento all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (CFR. ALL.1 - NOMINA), conferitogli dall'Ecc.<sup>mo</sup> Dott.

Marina Mainenti per la Procedura Esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 17/2020 del Tribunale di Salerno – III<sup>a</sup> Sezione

Civile tra:

- **Sig.** (*creditore Procedenti*)

*Contro*

- **Sig.** (*debitore Esecutato*)

il sottoscritto ing. Ivan Duilio, con domicilio professionale in Salerno (SA) alla via Apicella Serafina n°5, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6545, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente:

---

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**Sommario:**

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| PROLOGO .....                             | 2  |
| Premesse e svolgimento dell'incarico..... | 4  |
| RISPOSTE AI QUESITI .....                 | 9  |
| Quesito 1) .....                          | 9  |
| Quesito 2) .....                          | 9  |
| Quesito 3) .....                          | 9  |
| Quesito 4) .....                          | 11 |
| Quesito 5) .....                          | 18 |
| Quesito 6) .....                          | 20 |
| Quesito 7) .....                          | 21 |
| Quesito 8) .....                          | 22 |
| Quesito 9) .....                          | 23 |
| Quesito 10) .....                         | 24 |
| Quesito 11) .....                         | 25 |
| Quesito 12) .....                         | 29 |
| Quesito 13) .....                         | 30 |
| Quesito 14) .....                         | 32 |
| Quesito 15) .....                         | 37 |
| Quesito 16) .....                         | 38 |
| Quesito 17) .....                         | 41 |

---



## Premesse e svolgimento dell'incarico

Per effetto della nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto ingegnere, nell'udienza del 03/05/2021, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

**Quesito 1.** *Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, 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;*

**Quesito 2.** *Dica 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;*

**Quesito 3.** *Dica 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;*

**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, ove in queste ultimi risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;*

**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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

**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;*

**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 alla data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la*

*data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**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.;*

**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;*

**Quesito 10.** *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;*

**Quesito 11.** *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

**Quesito 12.** *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali 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;

**Quesito 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, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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



della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

**Quesito 15.** Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

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

**Quesito 17.** Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

In data 19 febbraio 2019, il sottoscritto ing. Ivan Duilio, iniziava le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di esecuzione. In tale circostanza rilevata l'assenza del debitore esecutato rimandava al giorno 11 aprile 2019 le suddette operazioni. In tale data alla presenza del sig. lo scrivente, insieme al proprio collaboratore poteva accedere all'immobile per verificarne lo stato conservativo ed effettuare gli opportuni rilievi metrici ed estraendo ampio report fotografico dei luoghi. Dette attività venivano validate da apposito verbale (Cfr. All.3 - Verbali operazioni peritali), a firma del sottoscritto e del proprio collaboratore.

Per determinare la regolarità urbanistica del cespite e conoscere lo stato patrimoniale del debitore lo scrivente nello svolgimento dell'incarico affidatogli, al fine di rispondere in maniera adeguata ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., interrogava:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Silentina (SA);



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre (SA)
- l'Ufficio Demografico del Comune di Altavilla Silentina (SA);
- gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio;

ed otteneva la seguente documentazione:

- Stato civile del debitore esecutato;
- Aggiornate visure catastali e ipotecarie riguardanti il debitore esecutato e i cespiti, nonché la planimetria e l'estratto di mappa;
- Certificati di destinazione d'uso dei terreni costituenti il compendio immobiliare;
- Titoli edilizi dei fabbricati costituenti il compendio immobiliare.

Ha provveduto inoltre, come stabilito dall'Ill.mo G.E. a trasmettere copia al debitore esecutato della presente relazione.

- - -







**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito 1)

*Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. civ. è necessaria e tuttavia, manca in atti o è inidonea, 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.*

### Quesito 2)

*Dica 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.*

### Quesito 3)

*Dica 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.*

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento ai beni pignorati, si costituisce di:

- **Certificato storico del 17/02/2020 relativo all'immobile Comune di Altavilla Silentina foglio 17, particella 1712;**
- **Certificato storico del 17/02/2020 relativo all'immobile Comune di Altavilla Silentina foglio 17, particella 1712, subalterno 2;**
- **Certificato storico del 17/02/2020 relativo all'immobile Comune di Altavilla Silentina foglio 17, particella 1712, subalterno 3;**
- **Certificato storico del 17/02/2020 relativo all'immobile Comune di Serre foglio 37, particella 53;**
- **Certificato storico del 17/02/2020 relativo all'immobile Comune di Serre foglio 37, particella 257;**
- **Certificato ipotecari speciale protocollo n. SA 15287 del 04/02/2020 con allegato:**
  1. TRASCRIZIONE del 22/10/1956 - Reg. Particolare 16644 ANNOTAZIONE del 23/03/2012 - Reg. Particolare 861 Reg. Generale 11585
  2. TRASCRIZIONE del 09/12/1959 - Reg. Particolare 20864 ANNOTAZIONE del 23/03/2012 - Reg. Particolare 862 Reg. Generale 11586
  3. TRASCRIZIONE del -/-/1971 - Reg. Particolare 13243



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

4. TRASCRIZIONE del 05/06/1990 - Reg. Particolare 12424 Reg. Generale 15691
5. TRASCRIZIONE del 01/12/1993 - Reg. Particolare 25167 Reg. Generale 31002
6. TRASCRIZIONE del 16/03/2012 - Reg. Particolare 8922 Reg. Generale 10537
7. TRASCRIZIONE del 17/09/2013 - Reg. Particolare 27812 Reg. Generale 33283
8. TRASCRIZIONE del 01/08/2019 - Reg. Particolare 24421 Reg. Generale 31902
9. TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Reg. Particolare 34189 Reg. Generale 44586
10. TRASCRIZIONE del 22/01/2020 - Reg. Particolare 1939 Reg. Generale 2382

La suddetta documentazione è trasmessa nel fascicolo del creditore procedente.

Tale documentazione è da considerarsi, in materia di istanza di vendita, completa ed idonea secondo quanto previsto dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ.

---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## **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, ove in queste ultimi risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;*

### **Dati riportati nell'atto di pignoramento:**

Dalla disamina dell'atto di pignoramento a firma dell'avv. Giuseppe Andreotta risulta che gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

" (...) 1) Terreno con entrostante fabbricato rurale ed annessi colonici in Catasto Terreni del Comune di Altavilla Silentina, al foglio 17, particella 208 are 18.22 natura e classe seminativo di 1, rendita dominicale euro 16,00 rendita agraria euro 13,17

2) Terreno agricolo in Catasto Terreni del Comune di Serre, al foglio 37 con:

- particella 53 di are 60.40 natura e classe semin irrig di U, rendita dominicale euro 96,70 rendita agraria euro 59,27;

- particella 257 di ha 4,70,60 natura e classe semin irrig di U, rendita dominicale euro 753,44 rendita agraria euro 461,78, già costituenti il podere n. 1643 ex ERSAC originariamente assegnato a , nonché frutti e rendite; (...)"

---



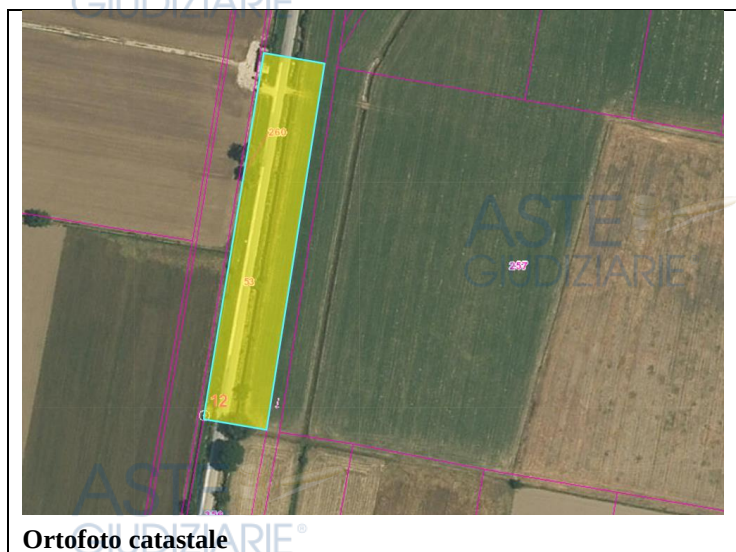
**Identificazione catastale dell'immobile e descrizione dei beni:**

**Bene 1**

Dall'analisi dei documenti reperita presso i competenti Uffici del Catasto risulta (CFR. ALL.7 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE):

| Comune: |       | Serre              |     |            |     |     | Cod.       | I666    |
|---------|-------|--------------------|-----|------------|-----|-----|------------|---------|
| Foglio  | Part. | Qualità            | Cl. | Superficie |     |     | Reddito    |         |
|         |       |                    |     | ha         | are | ca. | Dominicale | Agrario |
| 37      | 53    | Seminativo irriguo | U   | -          | 60  | 40  | 96,70      | 59,27   |

Il **bene nr. 1** è un terreno agricolo sito nel comune di Serre ubicato in prossimità della strada comunale.



**Ortofoto catastale**

Detto terreno confina a nord con particella aliena, ad est con particella 257 anch'essa oggetto di pignoramento, a sud con particella aliena e ad ovest con la strada comunale.

Dalla certificato di destinazione urbanista reperito presso i competenti uffici comunali (CFR. ALL.6 - DOCUMENTAZIONE COMUNE) si evidenzia che il terreno ricade in ZTO E1 – Aree seminatrici e a frutteto.

Alla data delle operazioni peritali il terreno si presentava non coltivato.

--

## Bene 2

Dall'analisi dei documenti reperita presso i competenti Uffici del Catasto risulta (CFR. ALL.7 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE):

| Comune: |       | Serre              |     |            |     |     | Cod.       | I666    |
|---------|-------|--------------------|-----|------------|-----|-----|------------|---------|
| Foglio  | Part. | Qualità            | Cl. | Superficie |     |     | Reddito    |         |
|         |       |                    |     | ha         | are | ca. | Dominicale | Agrario |
| 37      | 257   | Seminativo irriguo | U   | 4          | 70  | 60  | 753,44     | 461,78  |

Il **bene nr. 2** è un terreno agricolo sito nel comune di Serre ubicato in prossimità della strada comunale.



Ortofoto catastale

Detto terreno confina a nord, ad est e a sud con particella aliena e ad est con la particella 53 anch'essa oggetto di pignoramento.

Dalla certificato di destinazione urbanista reperito presso i competenti uffici comunali (CFR. ALL.6 - DOCUMENTAZIONE COMUNE) si evidenzia che il terreno ricade in ZTO E1 - Aree seminatave e a frutteto.

Alla data delle operazioni peritali il terreno si presentava non coltivato.

--



### Bene 3

Il cespite contraddistinto al nr.1 dell'atto di pignoramento risulta riaccatastato presso i competenti Uffici del Catasto come di seguito (CFR. ALL.7 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE):

|         |           |              |                     |                           |     |           |           |          |
|---------|-----------|--------------|---------------------|---------------------------|-----|-----------|-----------|----------|
| Comune: |           |              | Altavilla Silentina |                           |     |           | Cod.      | A230     |
|         | Indirizzo | Via Argiva 5 |                     |                           |     |           | Piano     | T        |
|         | Foglio    | Part.        | Sub.                | Cat.                      | Cl. | Cons.     | Sup. Cat. | Rendita  |
| A       | 17        | 1712         | 1                   | Bene comune non Censibile |     |           |           |          |
| B       | 17        | 1712         | 2                   | A/2                       | 8   | 11,5 vani | 238 mq    | 979,98 € |
| C       | 17        | 1712         | 3                   | C/2                       | 8   | 119 mq    | 137 mq    | 221,25 € |

Trattasi di immobili generati dalla particella contraddistinta catastalmente al N.C.E.U. del comune di Altavilla Silentina al Fg 17 part. 208.

Il bene nr. 3.A è costituito da un'area sita nel comune di Altavilla Silentina in via Argiva 5.



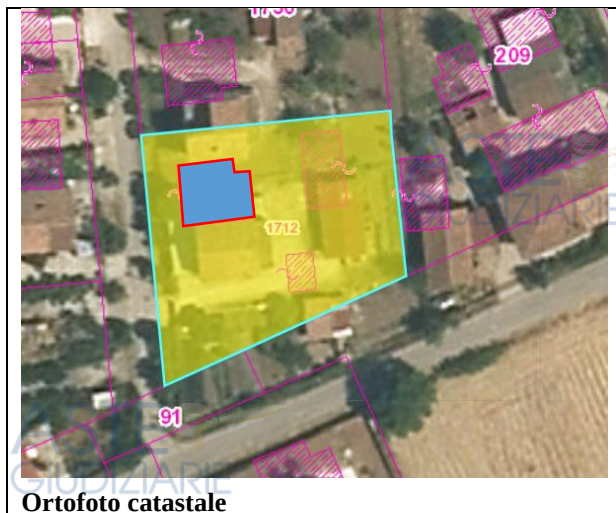
Ortofoto catastale

Trattasi di area urbana all'interno della quale sono contenuti due ulteriori beni oggetto della presente relazione e di superficie di circa mq 1000. Parte di quest'area, circa la quinta parte, alla data delle operazioni peritali era destinata ad



un piccolo orto privato.

Il **bene nr. 3.B** è costituito da un'abitazione sita nel comune di Altavilla Silentina in via Argiva 5.



L'immobile è un fabbricato per civile abitazione cielo-terra sviluppato su due livelli. Il piano terra ha una superficie di circa 135 mq il secondo di circa 110. Detto immobile è diviso verticalmente costituendo due unità immobiliari su due livelli con accessi indipendenti.

La porzione ad ovest risulta occupata sine titolo dalla signora , moglie della defunta parte creditrice. A detta porzione si accede mediante due accessi, uno a nord e uno ad ovest, attraverso una tettoia.

L'immobile al piano terra è composto da un soggiorno/cucina, camera e bagno. Salendo al primo piano si accede ad ulteriori cucina con balcone, camera e bagno.

La porzione ad est, risulta occupata dalla signora , erede della defunta parte debitrice. L'immobile al piano terra è composto da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e camera. Salendo al primo piano si accede ad ulteriori due camere e bagno. Lo stato complessivo dell'immobile è buono e la più precisa rappresentazione dei luoghi è riportata nell'elaborato grafico allegato (CFR. ALL.4 - ELABORATI GRAFICI)

Il bene nr. 3.C è costituito da due costruzioni destinate a deposito site nel comune di Altavilla Silentina in via Argiva 5.



**Ortofoto catastale**

La struttura di maggior consistenza è una tettoia in acciaio di superficie pari a circa metri quadrati 100, aperta su 3 lati con un lato tamponato con mattoni di lapilcemento e copertura a due falde realizzata in lamierato grecato. L'altezza media all'interno della struttura è di circa metri 3,80. Lo stato conservativo è scarso.

La struttura minore è un deposito, con forno, di superficie pari a circa metri quadrati 35. Detto deposito è realizzato in muratura con tetto a falda e altezza media di circa metri 2,40. Lo stato conservativo è scarso e la più precisa rappresentazione dei luoghi è riportata nell'elaborato grafico allegato (CFR. ALL.4 - ELABORATI GRAFICI)

#### **Ulteriori procedure gravanti sul cespite:**

Gli accertamenti condotti presso gli Uffici Competenti dell'Agenzia del (CFR. ALL.8 - DOCUMENTAZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO) hanno evidenziato, per tutti i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva, la presenza delle seguenti procedure di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 34189 Registro Generale 44586 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 9601 del 15/10/2019



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 22/01/2020 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 2382 Pubblico ufficiale CORTE

D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 11435 del 16/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Entrambe afferenti allo stesso creditore procedente.



---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

### Proprietà:

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo risultano per tutti i seguenti proprietari:

|   | Intestatario | Cod. Fiscale | Quota |
|---|--------------|--------------|-------|
| 1 |              |              | 1/6   |
| 2 |              |              | 1/6   |
| 3 |              |              | 1/6   |
| 4 |              |              | 1/6   |
| 5 |              |              | 1/6   |
| 6 |              |              | 1/6   |

Detti proprietari, non facenti parti della presente procedura, acquisiscono il bene in forza della SUCCESSIONE EX LEGE di del 13/11/2020, registrata il 17/08/2021 al Volume: 88888 Numero: 377285 Sede: SALERNO in atti dal 02/09/2021.

### Provenienza dei beni pignorati:

Il debitore esecutato acquisisce la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in virtù di:

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2012 - Registro Particolare 8922 Registro Generale 10537 Pubblico ufficiale

MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43940/21992 del 01/03/2012 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE IN

SUBINGRESSO DI BENE IMMOBILE (EX LEGGE RIFORMA FONDIARIA)



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

---

**Ulteriori atti mortis causa non trascritti:**

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.



---







**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## **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;*

### **Verifica sulla comproprietà dei beni pignorati**

In riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, emerge che tutti gli attuali proprietari degli immobili coinvolti nella procedura esecutiva pervengono agli stessi tramite successione contro il debitore esecutato. Pertanto non è necessario effettuare alcuna divisione del cespite.

---



## 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 alla data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione gravati da del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

### Stato di possesso del bene:

Alla data delle operazioni peritali, avvenute nell'anno 2021 nei giorni 7 dicembre risultava che:

Il **Bene 1** e il **Bene 2**, fondi agricoli siti nel comune di Serre, di cui si è accertato il buono stato conservativo, non è stata possibile accertare la conduzione del bene poiché trattasi di terreno coltivato la cui gestione, alla data delle operazioni peritali, non veniva rivendicata da nessuno. Risulta negli atti dell'Agenzia del Territorio un compromesso di vendita in data antecedente al pignoramento immobiliare tra il debitore esecutato ed una società terza con una caparra versata in favore del debitore di € 80.000,00 (*leggasi ottantamila/00*).

Il **Bene 3.A**, area urbana comune a servizio del Bene 4 e del Bene 5, dalle dichiarazioni rese dalla signora nel corso delle operazioni peritali si è accertato che detto bene viene condotto dagli eredi del debitore esecutato.

Il **Bene 3.B**, una villetta divisa verticalmente, si è accertato che la porzione ad ovest è condotta sine titolo dalla sig. , moglie del defunto creditore procedente e la porzione ad est è condotta dalla signora erede del defunto debitore esecutato.

Il **Bene 3.C**, tettoia e deposito, dalle dichiarazioni rese dalla signora nel corso delle operazioni peritali si è accertato che detto bene viene condotto dagli eredi del debitore esecutato.

---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## **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.;*

### **Valutazione del più probabile canone di locazione:**

Lo scrivente, sulla scorta delle considerazioni fatte in risposta ai precedenti quesiti circa le caratteristiche dei beni e il loro stato conservativo, ritiene di quantificare i seguenti canone di locazione:

- Per il **Bene 1**, un terreno di circa un ettaro, un canone di locazione di €/anno pari a 1.000 (leggasi euro/anno mille/00);
- Per il **Bene 2**, un terreno di circa un ettaro, un canone di locazione di €/anno pari a 4.000 (leggasi euro/anno quattromila/00);
- Per il **Bene 3**, un terreno di circa 1000 metri quadrati su cui insistono: un fabbricato per civile abitazione suddiviso in due sub unità, un deposito e una tettoia, un canone di locazione pari a:
  - €/mese 500 (leggasi euro/anno cinquecento/00) per l'appartamento, **bene 3.B**;
  - €/mese 400 (leggasi euro/anno quattrocento/00) per tettoia e deposito, **bene 3.C**;

---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## **Quesito 9)**

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

### **Regime patrimoniale del debitore:**

Dalla disamina del certificato cumulativo del Comune di Altavilla Silentina (CFR. ALL.6 - DOCUMENTAZIONE COMUNE) si rileva che il debitore esecutato originale è defunto in data 13.11.2020 e alla data della morte risultava vedovo.

---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **Quesito 10)**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;*

Lo scrivente dalle indagini condotte non ha rilevato la presenza di vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre, per la natura dei beni pignorati non si rileva la presenza di spese di gestione e/o manutenzione di natura condominiale.



---





## Quesito 11)

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

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici relativamente all'immobile oggetto del presente elaborato estimativo, si ribadisce quanto segue:

### Formalità gravanti sui cespiti:

Per i **Beni 1 e 2** del presente elaborato estimativo risultano iscritte le seguenti formalità:

- A. TRASCRIZIONE del 17/09/2013 - Registro Particolare 27812 Registro Generale 33283 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - SEZIONE DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1994/2012 del 19/10/2012 - DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- B. TRASCRIZIONE del 01/08/2019 - Registro Particolare 24421 Registro Generale 31902 Pubblico ufficiale CAPOBIANCO LUIGI Repertorio 27179/11928 del 24/07/2019 -ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- C. TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 34189 Registro Generale 44586 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 9601 del 15/10/2019 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- D. TRASCRIZIONE del 22/01/2020 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 2382 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 11435 del 16/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla luce di quanto sopra riportato risultano sull' immobile n. 2 verbali di pignoramento;

--

Per il **Bene 3**, contraddistinto catastalmente al N.C.E.U. del comune di Altavilla Silentina al Fg 17 part. 208, risultano iscritte le seguenti formalità:



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

- A. TRASCRIZIONE del 12/12/1990 - Registro Particolare 25501 Registro Generale 32369 Pubblico  
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8932 del 01/12/1990 - ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti correlati: *Annotazione n. 401 del 03/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- B. TRASCRIZIONE del 26/03/1991 - Registro Particolare 7562 Registro Generale 9222 Pubblico  
ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE Repertorio 0 del 01/03/1991 - ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti correlati: *Annotazione n. 402 del 03/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- C. 3. TRASCRIZIONE del 26/03/1991 - Registro Particolare 7563 Registro Generale 9223 Pubblico  
ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE Repertorio 0 del 18/02/1991 - ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti correlati: *Annotazione n. 404 del 03/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- D. TRASCRIZIONE del 12/12/1990 - Registro Particolare 25501 Registro Generale 32369 Pubblico  
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8932 del 01/12/1990 - ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti correlati: *Annotazione n. 401 del 03/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- E. TRASCRIZIONE del 26/03/1991 - Registro Particolare 7562 Registro Generale 9222 Pubblico  
ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE Repertorio 0 del 01/03/1991 - ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti correlati: *Annotazione n. 402 del 03/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- F. TRASCRIZIONE del 26/03/1991 - Registro Particolare 7563 Registro Generale 9223 Pubblico  
ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE Repertorio 0 del 18/02/1991 - ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti correlati: *Annotazione n. 404 del 03/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- G. TRASCRIZIONE del 29/03/1991 - Registro Particolare 7787 Registro Generale 9525 Pubblico  
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 23/03/1991 - ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Documenti correlati: *Annotazione n. 403 del 03/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)*

- H. TRASCRIZIONE del 16/03/2012 - Registro Particolare 8922 Registro Generale 10537 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43940/21992 del 01/03/2012 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE IN SUBINGRESSO DI BENE IMMOBILE (EX LEGGE RIFORMA FONDARIA)
- I. TRASCRIZIONE del 17/09/2013 - Registro Particolare 27812 Registro Generale 33283 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - SEZIONE DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1994/2012 del 19/10/2012 - DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- J. TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 34189 Registro Generale 44586 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 9601 del 15/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- K. TRASCRIZIONE del 22/01/2020 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 2382 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 11435 del 16/12/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- si chiarisce che detto bene risulta catastalmente soppresso a seguito della generazione degli immobili contraddistinti Catastalmente al N.C.E.U. del comune di Altavilla Silentina al fg. 17 part. 1712 subb. 1, 2 e 3 sui quali non risulta alcuna formalità.



---



**Creditori iscritti:**

Per tutti il creditore iscritto risultano essere:

- , Codice fiscale





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Si chiarisce che per il **Bene 3** le ulteriori formalità pregiudizievoli presenti sono state successivamente annullate con le annotazioni numeri 401, 402, 403 e 404 del 03/02/2021 che chiariscono che trattasi di errore.



---

**Costi per la cancellazione delle formalità:**

Per tutti i beni oggetto della procedura i costi relativi alle formalità di cui il cespite risulta iscritto sono sinteticamente riportati nella seguente tabella:

| Costi di Cancellazione | Verbale di pignoramento<br>15/10/2019 | Verbale di pignoramento<br>16/12/2019 |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Tassa ipotecaria       | € 35,00                               | € 35,00                               |
| Imposta di bollo       | € 59,00                               | € 59,00                               |
| Imposta ipotecaria     | € 200,00                              | € 200,00                              |
| Tot.                   | € 294,00                              | € 294,00                              |



Da cui risulta un costo complessivo di € 588,00 (*leggasi cinquecentoottantotto/00*).

A tali costi vanno sommati gli oneri tecnici stimati in misura di complessivi € 300 (*leggasi trecento/00*) per ogni immobile, per una spesa complessiva di € 888,00 (*leggasi ottocentoottantotto/00*).



---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## 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.*

Lo scrivente al fine di evadere il quesito posto ha prodotto i seguenti allegati:

- **All.7 Documentazione catastale**, contenente: Estratto di mappa, planimetria catastale, visure per immobile e per soggetto;
- **All.8 Documentazione agenzia del Territorio**, contenente: Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1990 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla documentazione ipocatastale già presente nel fascicolo.

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

---





### Quesito 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, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

#### Destinazione urbanistica dei terreni

Dagli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Serre (SA) risulta che i **Beni 1 e 2**, oggetto della presente procedura, ricade in ZTO E1 – Aree seminate e a frutteto.

---

#### Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati

Dagli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altavilla Silentina (SA) in merito alla verifica sulla regolarità edilizia ed urbanistica lo scrivente ha recuperato una scarna documentazione afferente gli immobili.

Si riferisce che i Comune, dopo formale richiesta, riveniva, e consegnava allo scrivente, nr. 2 modelli "47/85-D" afferenti le domande di sanatoria presentate a nome di , prot. 8752/31/12/1986, e di prot. 8752/31/12/1986 senza alcun allegato.

Tali modelli richiedono entrambi di sanare opere realizzate senza licenza edilizia su un fabbricato di due livelli per una superficie complessivi metri quadrati 90,66, rispettivamente pari a mq 47,76 per il creditore procedente e mq 28,90 per il debitore esecutato , per attività connesse alla Conduzione agricola, verosimilmente





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

coincidenti con porzioni del fabbricato numerato dallo scrivente come **Bene 3.B.**

Per i beni classificati dallo scrivente alla voce **Bene 3.C.** non risulta consegnata allo scrivente alcuna documentazione.



---

**Esistenza dichiarazione di agibilità**



All'esito delle ricerche effettuate presso gli uffici Tecnici non è stata riscontrata la presenza di dichiarazione di agibilità.



---



## 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 forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

### Valutazione del prezzo unitario dei beni oggetto di pignoramento

Per la determinazione del valore dei terreni lo scrivente ha ritenuto opportuno, esprimere per un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando i valori forniti dalla "Regione Campania Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Unità Operativa Dirigenziale 02 Ufficio Centrale Supporto alle Imprese del Settore Agroalimentare - VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA" nel Decreto Dirigenziale nr. 139 del 07/03/2022.

Per il Bene 1 e 2 dalla suddetta documentazione, viene restituito un valore di stima del più probabile prezzo base di vendita sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

**Zona n°4 - Piana del Sele e del Picentino** - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

|                               | TIPO DI COLTURA              | VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| A- Parte Piana e Pianeggiante | Seminativo Irriguo           | 71.400,00 €                       |
|                               | Seminativo Arborato irriguo  | 71.400,00 €                       |
|                               | Seminativo asciutto          | 20.600,00 €                       |
|                               | Seminativo Arborato asciutto | 25.000,00 €                       |
| B- Parte Collinare            | Seminativo asciutto          | 13.700,00 €                       |
|                               | Seminativo Arborato asciutto | 15.300,00 €                       |



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

Lo scrivente non riscontrando il Valore Fondiario Medio corrispondente alla visura catastale all'interno della zona nr.4 Parte B la presenza di una coltura del tipo "Seminativo irriguo" ha provveduto ad effettuare una proporzione tra i dati riportati nella zona A e quelli nella zona B come di seguito

$$V_{\text{sem.irriguo, zona A}} : V_{\text{sem.asciutto, zona A}} = V_{\text{sem.irriguo, zona B}} : V_{\text{sem.asciutto, zona B}}$$

$$\text{€}/\text{h } 71.400,00 : \text{€}/\text{h } 20.600,00 = V_{\text{sem.irriguo, zona B}} : \text{€}/\text{h } 13.700,00$$

$$V_{\text{sem.irriguo, zona B}} = \text{€}/\text{h } 47.484,46$$

--

Per la determinazione del valore dei beni su cui è presente un'istanza di condono lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare il criterio di stima il sintetico-comparativo, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferite al primo semestre dell'anno 2022, dal sito borsino immobiliare e da riviste specializzate.

Tali valori sono stati di seguito mediati al fine di determinare il valore unitario del bene in condizioni ordinarie.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari ad uso residenziale.

Le quotazioni estratte dal sito "Borsino immobiliare" riferiscono per il bene oggetto di stima un valore medio unitario di 718,00 € per metroquadrato come da tabella allegata:

| Abitazioni in stabili di fascia media                                  |                 |                 |                               |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona |                 |                 |                               |
| Valore minimo                                                          | Valore medio    | Valore massimo  | Valuta subito questo immobile |
| Euro <b>597</b>                                                        | Euro <b>718</b> | Euro <b>838</b> |                               |

Quotazioni Borsino immobiliare

Le quotazioni relative ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiscono per il bene oggetto di stima un valore medio unitario di 815,00 € per metroquadrato come da tabella allegata:

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **SALERNO**

Comune: **ALTAVILLA SILENTINA**

Fascia/zona: **Suburbana/BORGO CARILLIA-CONTR.SCANNO-VIA C.PISACANE-DELLA LIBERT A'-A.DE GASPERI-G.MAZZINI-DEL RISORGIMENTO-CAVOUR-P.ZZA ALFANIA-VIA ITALIA**

Codice zona: **E2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 700                   | 930 | L                | 2,1                            | 2,7 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 630                   | 870 | L                | 1,9                            | 2,6 | L                |
| Autorimesse                  | Normale            | 340                   | 400 | L                | 1,2                            | 1,6 | L                |
| Box                          | Normale            | 400                   | 530 | L                | 1,6                            | 1,9 | L                |

Stampa

Legenda

**Quotazioni Dati O.M.I.**

Le quotazioni estratte dalla rivista "MetroQuadrato" riferiscono per il bene oggetto di stima un valore medio unitario di 700,00 € per metroquadrato come da tabella allegata:

|                            | ABITAZIONI CIVILI | ABITAZIONI TIPO ECONOMICO | ABITAZIONI SIGNORILI | VILLE E VILLINI | BOX | MAGAZZINI DEPOSITI | NEGOZI | UFFICI | LABORATORI | CAPANNI INDUSTRIALI |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|-----|--------------------|--------|--------|------------|---------------------|
| SERRE                      |                   |                           |                      |                 |     |                    |        |        |            |                     |
| PERIFERICA/PERIFERIA       |                   |                           |                      |                 |     |                    |        |        |            |                     |
| Valore € / mq Vendita      | 700               | 600                       | 950                  | 400             |     | 700                | 850    |        | 470        |                     |
| Valore € / mq Locazione    | 2,7               | 2,3                       | 3,5                  | 2,3             |     | 4,2                | 4      |        | 3,5        |                     |
| SUBURBANA/FRAZIONE PERSANO |                   |                           |                      |                 |     |                    |        |        |            |                     |
| Valore € / mq Vendita      | 700               | 600                       | 950                  | 400             |     | 700                | 850    |        | 470        |                     |
| Valore € / mq Locazione    | 2,7               | 2,3                       | 3,5                  | 2,3             |     | 4,2                | 4      |        | 3,5        |                     |

**Quotazioni Dati Rivista "Metroquadrato"**

La media dei valori così rilevati permettono di determinare un valore medio unitario di €/mq 744,33, come da formula che segue:

$$\text{Valore}_{\text{unitario}} = (\text{Valore}_{\text{BorsinoImmobiliare}} + \text{Valore}_{\text{O.M.I.}} + \text{Valore}_{\text{MetroQuadro}}) / 3$$

$$744,33 \text{ €/mq} = (815,00 + 718,00 + 700,00) / 3$$

Per la valutazione degli immobili che a seguito degli accertamenti esperiti risultano realizzati in assenza di qualsiasi titolo edilizio, **Bene 3.C**, lo scrivente ritiene congruo non attribuire alcun valore inquanto per il nuovo acquirente vige l'obbligo della demolizione di tali opere.

#### Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

Per quanto fin qui riportato in risposta al presente quesito lo scrivente ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni moltiplicando il valore unitario stimato al precedente paragrafo per la superficie dell'immobile determinando come di seguito il valore dei beni:

#### Bene 1

| Comune: |       | Serre                 |     |                  |             |
|---------|-------|-----------------------|-----|------------------|-------------|
| Foglio  | Part. | Qualità               | Cl. | Superficie<br>ha | Valore      |
| 37      | 53    | Seminativo<br>irriguo | U   | 0,6040           | 28.680,61 € |

#### Bene 2

| Comune: |       | Serre                 |     |                  |              |
|---------|-------|-----------------------|-----|------------------|--------------|
| Foglio  | Part. | Qualità               | Cl. | Superficie<br>ha | Valore       |
| 37      | 257   | Seminativo<br>irriguo | U   | 4,7060           | 223.461,86 € |



**Bene 3**

|               |        |                     |      |          |         |                   |
|---------------|--------|---------------------|------|----------|---------|-------------------|
| Comune:       |        | Altavilla Silentina |      |          |         |                   |
| Indirizzo     |        | Via Argiva 5        |      |          |         |                   |
|               | Foglio | Part.               | Sub. | Cat.     | Sup.    | Valore            |
| A             | 17     | 1712                | 1    | b.c.n.c. | 1000 mq | 0,00 €            |
| B             | 17     | 1712                | 2    | A/2      | 245 mq  | 182.360,80 €      |
| C             | 17     | 1712                | 3    | C/2      | 135 mq  | 0,00 €            |
| <b>TOTALE</b> |        |                     |      |          |         | <b>182.360,80</b> |

Al fine della comprensione del valore di mercato del presente bene lo scrivente ha compensato il valore del terreno su cui insistono le proprietà con i costi necessari alla rimozione delle opere abusive.

---

**Formazione del lotto**

Lo scrivente al fine di rendere commercialmente appetibile ritiene opportuno formare due distinti lotti:

- LOTTO A - composto dai Beni 1 e 2
- LOTTO B - composto dal Bene 3



---










**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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.*

In merito alle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti negli immobili pignorati, si chiarisce quanto segue:

In occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 07 dicembre 2021, presso il cespite pignorato sito in Altavilla Silentina(SA), si è potuta riscontrare, in corrispondenza dei locali ad esso appartenenti, la presenza di mobili ed elettrodomestici per uso residenziale (CFR. ALL.5 - REPORT FOTOGRAFICO) Altresì, per gli immobili distinti nella presente relazione come **Bene 3.C** si rende necessario che il futuro acquirente provveda alla demolizione delle opere senza alcun titolo edilizio.

Sulla scorta di indagini effettuate presso ditte di traslochi locali, nonché di imprese edili si è stimato, quali spese occorrenti per lo smontaggio ed il trasporto dei beni mobili rinvenuti nel cespite pignorato e per la demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio, una spesa di circa € 5.000,00 (*leggasi cinquemila/00*).

---



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## Quesito 16)

*Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via, confini, estensione, identificativi catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura, per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.*

Lo scrivente al fine di evadere compiutamente l'incarico conferito ha provveduto alla redazione degli elaborati Grafici e Fotografici necessario alla comprensione della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento.



| TRIBUNALE DI SALERNO                             |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| III <sup>a</sup> Sez. Civile                     |                                                                                                                                                                                |
| Procedura Esecutiva R.G. 17/2020                 |                                                                                                                                                                                |
| <b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>        | <b>Appezamento di terreno di circa 5 ettari mq</b> , sito nel comune di Serre (SA) adiacente alla SP334.<br>Alla data delle operazioni peritali i terreni risultavano incolti. |
| <b>Descrizione catastale</b>                     | Fg. 37 - Part. 53 Qlt. Sem. irriguo - Sup. 0,6040 ha - Red. Dom. 96,70 €<br>Fg. 37 - Part. 257 Qlt. Sem. irriguo - Sup. 4,7060 ha - Red. Dom. 753,44 €                         |
| <b>Provenienza del bene</b>                      | <b>Atto tra vivi - assegnazione in subingresso di bene immobile (ex legge riforma fondiaria)</b> per notar MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43940/21992 del 01/03/2012              |
| <b>Attuale Proprietà</b>                         | Ciascuno per la quota di 1/6 dell'intero                                                                                                                                       |
| <b>Stato di possesso</b>                         | Il cespite risulta gestito in parte sine titolo dalla moglie del defunto creditore procedente e in parte da uno degli eredi del defunto debitore esecutato                     |
| <b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b> | <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 15/10/2019<br><b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 16/12/2019                                                               |
| <b>Creditori iscritti</b>                        |                                                                                                                                                                                |
| <b>Spese di cancellazione</b>                    | € 888,00                                                                                                                                                                       |
| <b>Destinazione d'uso</b>                        | Entrambi gli appezzamenti ricadono nella "ZTO E1 - Aree seminate e a frutteto"                                                                                                 |
| <b>Valore di Mercato</b>                         | <b>257.142,47 €</b>                                                                                                                                                            |

| <b>TRIBUNALE DI SALERNO</b><br><b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b><br><b>Procedura Esecutiva R.G. 17/2020</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>                                                                    | <b>Fabbricato ad uso residenziale con appezzamento di terreno di circa 1000 mq</b> , sito nel comune di Altavilla Silentina (SA) alla via Argiva 5.<br>Su detto appezzamento insiste un corpo di fabbrica su due livelli, una tettoia aperta su tre lati e un piccolo fabbricato ad uso deposito. |
| <b>Descrizione catastale</b>                                                                                 | Fg. 17 - Part. 1712 subb:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Sub.1 - Bene commune non censibile</li> <li>Sub. 2 - Cat. A/2 - Cons. 11,5 vani - Rend. 979,98 €</li> <li>Sub. 3 - Cat. C/2 - Cons. 119 mq - Rend. 221,25 €</li> </ul>                                                        |
| <b>Provenienza del bene</b>                                                                                  | <b>Atto tra vivi - assegnazione in subingresso di bene immobile (ex legge riforma fondiaria)</b> per notar MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43940/21992 del 01/03/2012                                                                                                                                 |
| <b>Attuale Proprietà</b>                                                                                     | Ciascuno per la quota di 1/6 dell'intero                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stato di possesso</b>                                                                                     | Il cespite risulta gestito in parte sine titolo dalla moglie del defunto creditore procedente e in parte da uno degli eredi del defunto debitore esecutato                                                                                                                                        |
| <b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>                                                             | <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 15/10/2019<br><b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 16/12/2019                                                                                                                                                                                  |
| <b>Creditori iscritti</b>                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Spese di cancellazione</b>                                                                                | € 888,00                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>                                                                    | In atti al comune gli unici documenti reperiti risultano essere due istanze di condono afferenti l'immobile residenziale per una maggior superficie di 90,66 ad uso agricolo.                                                                                                                     |
| <b>Agibilità</b>                                                                                             | Non è stato possibile reperire la documentazione inerente l'agibilità                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Conformità Catastale</b>                                                                                  | Lo stato di fatto del cespite è conforme per distribuzione interna degli spazi alla planimetria catastale.                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valore di Mercato</b>                                                                                     | <b>182.360,80 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **Quesito 17)**

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

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto del pignoramento è trasmesso in allegato alla presente relazione

(CFR. ALL.5 - REPORT FOTOGRAFICO).



---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE



**IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
**IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**

**+39 3200351204**

**Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

---

Nel consegnare la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e nella speranza di essere stato di valido ausilio alla Giustizia resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

---



Salerno lì, 07/11/2022



L'Esperto

Dott. Ing. Ivan Duilio

