



STUDIO TECNICO

ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651



PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 70/2018



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
IMMOBILIARE - SALERNO



Tribunale di Salerno - III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.



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

**Tribunale di Salerno
III Sezione Civile**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura Esecutiva N.R.G.E. 70/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Del Forno Maria Elena

Udienza Nomina C.T.U.: 30.03. 2018

Udienza Giuramento: 04.04. 2018

Udienza Procedura Esecutiva: 30.04. 2019

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ING. Doinita Steluta Niculita
Iscrizione Albo degli Ingegneri della
Provincia di Salerno con il n°5666



STUDIO TECNICO

ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Via L. Cassese 26 - 84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651



Sommario



Tribunale di Salerno - III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.



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

PREMESSA	7
PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE	12
1) Analisi degli atti di causa	12
1.1) Sentenza del Tribunale di Salerno n. 4995/2014 (RG 2600/2010).....	12
1.2) Decreto per l'ammissione al patrocinio a spese dello stato del 17.10.2017 n. 83/2017	12
1.3) Atto di Precetto	12
1.4) Atto di pignoramento immobiliare	13
1.5) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento	13
1.6) Istanza di vendita	14
1.7) Avviso ai comproprietari art.599 c.p.c.	14
1.8) Documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. -Certificazione notarile	14
1.9) Istanza di estensione del pignoramento immobiliare	15
2) Acquisizione documenti e informazioni.....	15
2.1) Sopralluoghi	16
2.2) Verifiche catastali	16
PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI.....	16
3) Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.....	16
3.1) Quesito n. 1.....	16
3.2) Quesito n. 2.....	17
3.3) Quesito n. 3.....	17
4) Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati	17
4.1) Quesito n. 4.....	17
4.2) Risposta al quesito n. 4.....	18

5) Sulla provenienza del bene.....	22
5.1) Quesito n. 5.....	22
5.2) Risposta al quesito n. 5.....	22
6) Sulla divisione dei beni in comproprietà.....	23
6.1) Quesito n. 6.....	23
6.2) Risposta al quesito n. 6.....	23
7) Sul possesso del bene.....	23
7.1) Quesito n. 7.....	23
7.2) Risposta al quesito n. 7.....	24
8) Sul Canone di locazione.....	24
8.1) Quesito n. 8.....	24
8.2) Risposta al quesito n.8.....	25
9) Sul regime patrimoniale del debitore.....	25
9.1) Quesito n. 9.....	25
9.2) Risposta al quesito n. 9.....	25
10) Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.....	26
10.1) Quesito n. 10.....	26
10.2) Risposta al quesito n. 10.....	26
11) Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente.....	27
11.1) Quesito n. 11.....	27
11.2) Risposta al quesito n. 11.....	27
12) Sulle visure ipocatastali.....	33
12.1) Quesito n. 12.....	33
12.2) Risposta al quesito n. 12.....	33
13) Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	33
13.1) Quesito n. 13.....	33
13.2) Risposta al quesito n. 13.....	34
14) Sul valore del bene.....	34
14.1) Quesito n. 14.....	34
14.2) Risposta al quesito n. 14.....	35
15) Sui costi presumibile spese.....	38
15.1) Quesito n. 15.....	38
15.2) Risposta al quesito n.15.....	38
16) Conclusioni.....	38
16.1) Quesito n.16.....	38
16.2) Risposta al quesito n.16.....	38
17.) Repertorio fotografico.....	42
17.1) Quesito n. 17.....	42
17.2) Risposta al quesito n. 17.....	42

La sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5666, con studio in Salerno alla Via L. Cassese n. 26, nominata esperto dal G.E. Dott. Alessandro Brancaccio nel giudizio incardinato presso il Tribunale di Salerno, III Sezione Civile, identificato al n. 70/2018 del R.G.E., a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA

Il data 04/04/2018, comparivo davanti al cancelliere Laura Siniscalchi e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, ricevevo il mandato di rispondere ai quesiti esposti nel verbale di conferimento dell'incarico, di seguito riportati, da ritenersi integrati con le raccomandazioni generali allegate alla presente relazione tecnica:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, 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 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;

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 emessi 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, 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;

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, tale da determinare la 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. 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 36 DPR 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle 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 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.

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 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 o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella 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, le regolarità edilizio - urbanistiche, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. estraiga 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.

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la
Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

relazione ai creditori ed al 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 invita, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

L'esperto accetta l'incarico; chiede ed ottiene:

- termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata, con il decreto/ordinanza del 30/03/2018, al 02/10/2018, per il deposito della relazione;
- autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire la necessaria documentazione presso i pubblici uffici competenti, indicandone, a tal fine, le generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, titolo professionale, cod. fisc.).

L'esperto è, altresì, autorizzato, sin d'ora, ove occorra, a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicché è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio.

Non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano **contestualmente** con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti.

L'esperto riferisca immediatamente di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su apposita istanza, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

Il G.E. pone, a carico del creditore procedente o surrogante, un anticipo di €. 800,00 - CNP ed IVA escluse – a favore dell'esperto.

PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE

1) Analisi degli atti di causa

In data 04/04/2018 la sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 70/2018 con successiva estrazione di copia integrale degli atti. In seguito sono stati consultati gli atti depositati telematicamente. Gli atti di causa esaminati sono stati di seguito elencati e brevemente descritti.

Atti presentati dal creditore procedente

1.1) Sentenza del Tribunale di Salerno n. 4995/2014 (RG 2600/2010)

Emessa in data 17.10.2014, pubblicata a mezzo deposito in Cancelleria in data 24.10.2014, provvisoriamente esecutiva ex art. 282 c.p.c., munita della relativa formula il 12.11.2015, giusta provvedimento del Funzionario del detto Ufficio e notificata in data 27.4.2016.

1.2) Decreto per l'ammissione al patrocinio a spese dello stato del 17.10.2017 n. 83/2017

Atto in favore della società OMISSIS- Società Cooperativa a r.l., con sede legale in Altavilla Silentina (Sa), P.IVA 02247940659, iscritta alla CCIAA di Salerno ed avente REA n. 212676, sciolta ex art. 2545/XVII c.c. con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, n. 1038 del 27.03.2008, considerato che trattasi di procedura concorsuale soggetta alle medesime disposizioni dettate per i fallimenti, rilevati che nelle casse della procedura, non sono disponibili le somme per sostenere le spese del promuovendo giudizio.

1.3) Atto di Precetto

Atto di Precetto di Pagamento, presentato dall'Avv. Angela Marino (MRNNG73E63H703L) del Foro di Salerno, rappresentante e difensore della Società Cooperativa OMISSIS srl, notificato al debitore Omissis il 6/12/2017, fondato su sentenza del Tribunale di Salerno (v. §1.1), con intimazione di pagamento della complessiva somma di €. 159.824,12, oltre interessi e spese sino all'effettivo soddisfo, come ingiunti, oltre spese di notifica.

1.4) Atto di pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento immobiliare, causa il mancato pagamento della somma riportata in precetto (v. § 1.3) di **€. 159.824,12**, dei beni a seguito della sentenza del Tribunale di Salerno (v. § 1.1). Presentato dall'Avv. Angela Marino (MRNNG73E63H703L) del Foro di Salerno, rappresentante e difensore della Società Cooperativa OMISSIS srl, notificato al debitore Omissis il 7/02/2018, mediante consegna a mani della Sig.ra OMISSIS, ex moglie.

1.5) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Registro Generale n. 8826, Registro Particolare n. 6977, Presentazione n. 7 del 05/03/2018:

Generalità

Titolo: atto giudiziario 07/02/2018 repertorio 1/2018

Convenzione: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Tabella.1 : Elenco immobili pignorati –Comune di Altavilla Silentina

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni							
Unità negoziale	Foglio	Particella	Cat.	cl.	consistenza	R.D.(€)	R.A.(€)
1	2	208	Semin.	1	26,26 are	42,04 €	15,60 €
	2	223	Semin. Incolt. ster	3	4,00 are 0,35 are	1,03 €	2,07 €
	2	228	Incolt. ster		2,20 are		
	2	230	Semin.irrig.	2	1,50	1,74 €	0,81€
2	2	191	Semin.irrig.	2	22,90	26,61€	12,42€
	2	210	Semin.irrig.	1	5,36	8,58€	3,18€
	2	213	Semin.irrig.	1	55,76	89,27€	33,12€
	2	218	Semin.irrig.	1	36,47	58,39€	21,66€

A favore: SOCIETA' COOPERATIVA OMISSIS SCRL- C.F. 02247940659 PER IL
DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 relativamente all'unità negoziale 1
DI 1/2 relativamente all'unità negoziale 2

Contro: OMISSIS – C.F. OMISSIS- PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

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

DI 1/1 relativamente all'unità negoziale 1

DI 1/2 relativamente all'unità negoziale 2

1.6) Istanza di vendita

Presentata in data 13/03/2018 dall'avv. Angela Marino, relativa agli immobili di proprietà del Sig. Omissis in regime di comunione legale dei beni, siti nel Comune di Altavilla Silentina (SA), censite presso l'Agenzia del Territorio del detto Comune come indicato nella Tabella precedente.

1.7) Avviso ai comproprietari art.599 c.p.c.

Atto promosso dall'Avv. Angela Marino con il quale comunicava alla Sig.ra Omissis (moglie dell'esecutato), che la Società Cooperativa OMISSIS srl, ha notificato in danno del debitore Sig. Omissis, atto di pignoramento immobiliare per il credito di €. 159.824,12 trascritto in data 5.3.2018 presso l'Agenzia delle Entrate. Avvisa che è fatto divieto, ai sensi e per gli effetti dell'art.59 comma II c.p.c., ad essi comproprietari di lasciare separare dal debitore esecutato la sua quota della cosa comune senza ordine del giudice, depositato il 05/06/2018 presso la cancelleria del Tribunale di Salerno.

1.8) Documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. -Certificazione notarile

Redatta il 9/03/2018 dal Avv. Stefano Fazzari, Notaio in Amalfi, iscritto al Collegio Notarile di Salerno, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Salerno -Territorio -Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, depositata via telematica presso il Tribunale di Salerno Uff. Esecuzioni Immobiliari il 21/03/2018, contiene la relazione ventennale dei beni pignorati, compresi i relativi frutti, accessori e pertinenze, in Comune di Altavilla Silentina (SA),(V.Tabella.1). L'indagine ipocatastale è stata estesa anche al coniuge dell'esecutato, Omissis, nata a Altavilla Silentina l'8 febbraio 1964. Nella suddetta relazione nelle osservazioni e quadro di sintesi si evince che l'esecutato all'epoca dell'acquisto degli'immobili era coniugato in regime di comunione legale dei beni e si ritiene utile evidenziare le statuizioni della Cass. 6575/2013, ed in particolare il principio di diritto ivi affermato: *"la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione."*

Il che comporta che il pignoramento andrebbe rettificato/rinnovato nella parte in cui sottopone a pignoramento solo la quota di 1/2 formalmente intestata al debitore.

(Cfr. Allegato 8: Certificazione notarile e visure conservatoria; Cfr. Allegato 6: Atti di proprietà).

1.9) Istanza di estensione del pignoramento immobiliare

Atto presentato in data 02/07/2018 dall'avv. Angela Marino, con il quale chiede l'autorizzazione all'estensione del pignoramento nei confronti della predetta signora Omissis, nata ad Altavilla Silentina (SA) l'8.2.1964, coniuge del debitore Omissis (v. §1.8).

2) Acquisizione documenti e informazioni

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso.

- Agenzia delle Entrate di Salerno (ex Ufficio del Territorio di Salerno già conservatoria del RR.II e Ufficio Tecnico Erariale) (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dell'accatastamento degli immobili, dei dati indicati nell'atto di pignoramento; estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastale degli stralci dei fogli di mappa, aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Silentina (SA) (accertamento di regolarità edilizia ed urbanistica, individuazione degli immobili, estrarre copia del Certificato di destinazione Urbanistica delle proprietà di cui trattasi);
- Ufficio anagrafico del Comune di Altavilla Silentina (SA), (rilascio estratto dell'atto di matrimonio per individuazione regime patrimoniale, ed eventuali altri annotazioni; certificato di Stato di famiglia e residenza);
- Studio del notaio Luigi Capobianco Notaio in Altavilla Silentina (SA), Archivio Notarile di Salerno (al fine di richiedere e ottenere i titoli di proprietà e provenienza dei beni pignorati);

Infine, la scrivente, ha effettuato indagini di mercato al fine di conoscere i prezzi di compravendita di immobili simili nella stessa zona.

In primo luogo è stata reperita la documentazione tecnica necessaria per rispondere ai quesiti formulati del G.E. ai fini dell'espletamento dell'incarico. In seguito, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione .

2.1) Sopralluoghi

Il giorno 27.06.2018 ho effettuato i sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento avendo informato con comunicazione spedita a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno il creditore procedente, nella persona dell'Avv. Marino Angela e l'esecutato Omissis.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di stima, annotate le caratteristiche, stato di conservazione, la loro ubicazione ed accessibilità, con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato l'Ing. Giuseppe De Cristofaro. Sul luogo ho trovato il Sig. Omissis il quale è stato presente per tutta la durata del sopralluogo e si è reso disponibile allo svolgimento delle operazioni peritali.

(cfr. Allegato 1: Verbale di Sopralluogo).

2.2) Verifiche catastali

In data 13.06.2018 ho acquisito, presso l'Ufficio Provinciale di Salerno dell'Agenzia del Territorio, i seguenti documenti relativi agli immobili pignorati ed identificati in tabella precedente:

- a. visure storiche per ogni immobile;
- b. estratti di mappa del foglio 2- Altavilla Silentina(SA).

PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI

3) Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.

3.1) Quesito n. 1

...se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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.

Per i beni in questione la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa, in quanto agli atti è stata depositata certificazione notarile redatta il 9/03/2018 dal Avv. Stefano Fazzari, Notaio in Amalfi, iscritto al Collegio Notarile di Salerno, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Salerno – Territorio -Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, depositata via telematica presso il Tribunale di Salerno Uff. Esecuzioni Immobiliari il 21/03/2018, contiene la relazione ventennale dei beni pignorati, compresi i relativi frutti, accessori e pertinenze, in Comune di Altavilla Silentina (SA),(V.Tabella.1).L'indagine ipocatastale è stata estesa anche al coniuge in comunione di beni con il debitore, Omissis, nata a Alltavilla Silentina l'8 febbraio 1964, (v.§1.8).

3.2) Quesito n. 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.

La documentazione presente nel fascicolo è risultata idonea per il prosieguo delle operazioni peritali. La documentazione supplementare acquisita è stata necessaria ai fini della chiarezza delle informazioni indispensabili all'espletamento dell'incarico.

3.3) Quesito n. 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.

La documentazione in atti è risultata complessivamente idonea per l'espletamento dell'incarico, pertanto non si è ritenuto necessario relazionare al G.E. procedendo con le operazioni.

4) Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati

4.1) Quesito n. 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 ultime risultati già espleta la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E..

4.2) Risposta al quesito n. 4

- Identificazione degli immobili pignorati tramite i dati catastali

Da indagini svolte presso competente Agenzia delle entrate di Salerno (ex Ufficio del Territorio di Salerno già conservatoria del RR.II e Ufficio Tecnico Erariale), si è potuto appurare che fino alla data dell'incarico non esistevano trascrizioni di pignoramento oltre a quello della procedura in oggetto: Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Salerno del 07/02/2018 - rep.1/2018, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/03/2018, ai numeri 8826/6977, a favore di Società Cooperativa OMISSIS srl e gravante su tutti i cespiti descritti nella Tabella.1(v. § 1.5). Pertanto, non sussistendo altre procedure, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

- I beni ricadenti nel verbale di pignoramento risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Altavilla Silentina (SA) (**cfr. Allegato 2: Individuazione urbanistica dei beni**) ed sono riportati nel Catasto del Comune di Altavilla Silentina (SA) con i dati catastali identificativi riportati in tabella seguente:

- **Tabella.1** : Elenco immobili pignorati -Comune di Altavilla Silentina

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni

Unità negoziale	Foglio	Particella	Cat.	cl.	consistenza	R.D.(€)	R.A.(€)
1	2	208	Semin.	1	26,26 are	42,04 €	15,60 €
	2	223	Semin. Incolt. ster	3	4,00 are 0,35 are	1,03 €	2,07 €
	2	228	Incolt. ster		2,20 are		
	2	230	Semin.irrig.	2	1,50	1,74 €	0,81€
2	2	191	Semin.irrig.	2	22,90	26,61€	12,42€
	2	210	Semin.irrig.	1	5,36	8,58€	3,18€
	2	213	Semin.irrig.	1	55,76	89,27€	33,12€
	2	218	Semin.irrig.	1	36,47	58,39€	21,66€

L'esecutato all'epoca dell'acquisto degli immobili era coniugato in regime di comunione legale dei beni e si ritiene utile evidenziare le statuizioni della Cass. 6575/2013, ed in particolare il

principio di diritto ivi affermato: *"la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione."*

Il che comporta che il pignoramento andrebbe rettificato/rinnovato nella parte in cui sottopone a pignoramento solo la quota di 1/2 formalmente intestata al debitore. Infatti con ordinanza emessa fuori udienza in data 16.7.2018 è stato disposto l'estensione del pignoramento immobiliare nei confronti della predetta signora Omissis quale coniuge in comunione di beni con il debitore Omissis.

(cfr. Allegato 3: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali)(Cfr. Allegato 8: Certificazione notarile e visure)

- **Confini**

Come riportato nell'atto di proprietà così pure si evince dalle visure catastali in virtù degli estratti di mappa, concordemente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, i beni pignorati:

1. porzione di fondo rustico dell'estensione di circa 3431 mq, allibrato nel Catasto terreni del Comune di Altavilla Silentina (Foglio 2, p.lle.208,223,228,230) confina con beni OMISSIS, con beni eredi OMISSIS, con proprietà OMISSIS e OMISSIS.

2. L'appezzamento di terreno dell'estensione di circa 4183 mq, allibrato nel Catasto terreni del Comune di Altavilla Silentina (Foglio 2, p.lle 210,218) confina con: nei vari lati con OMISSIS e con restante proprietà dei venditori in più lati, salvo altri.

3. L'appezzamento di terreno dell'estensione di circa 7.866 mq, allibrato nel Catasto terreni del Comune di Altavilla Silentina (Foglio 2, p.lle 213,191) confina dai vari lati con OMISSIS, con via vicinale e con restante proprietà dei venditori salvo altri.

(cfr. Allegato 3: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali, cfr. Allegato 6: Atti di proprietà). Individuazione degli immobili e divisione in lotti

Per una migliore individuazione dei beni e per conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati della nostra procedura

esecutiva in 2 lotti.

Tabella.2 : Elenco immobili pignorati e la loro suddivisione in lotti –Comune di Altavilla Silentina

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni							
Lotto nr.	Foglio	Particella	Cat.	cl.	consistenza	R.D.(€)	R.A.(€)
1	2	208	Semin.	1	26,26 are	42,04 €	15,60 €
	2	223	Semin. Incolt. ster	3	4,00 are 0,35 are	1,03 €	2,07 €
	2	228	Incolt. ster		2,20 are		
	2	230	Semin.irrig.	2	1,50	1,74 €	0,81€
2	2	191	Semin.irrig.	2	22,90	26,61€	12,42€
	2	210	Semin.irrig.	1	5,36	8,58€	3,18€
	2	213	Semin.irrig.	1	55,76	89,27€	33,12€
	2	218	Semin.irrig.	1	36,47	58,39€	21,66€

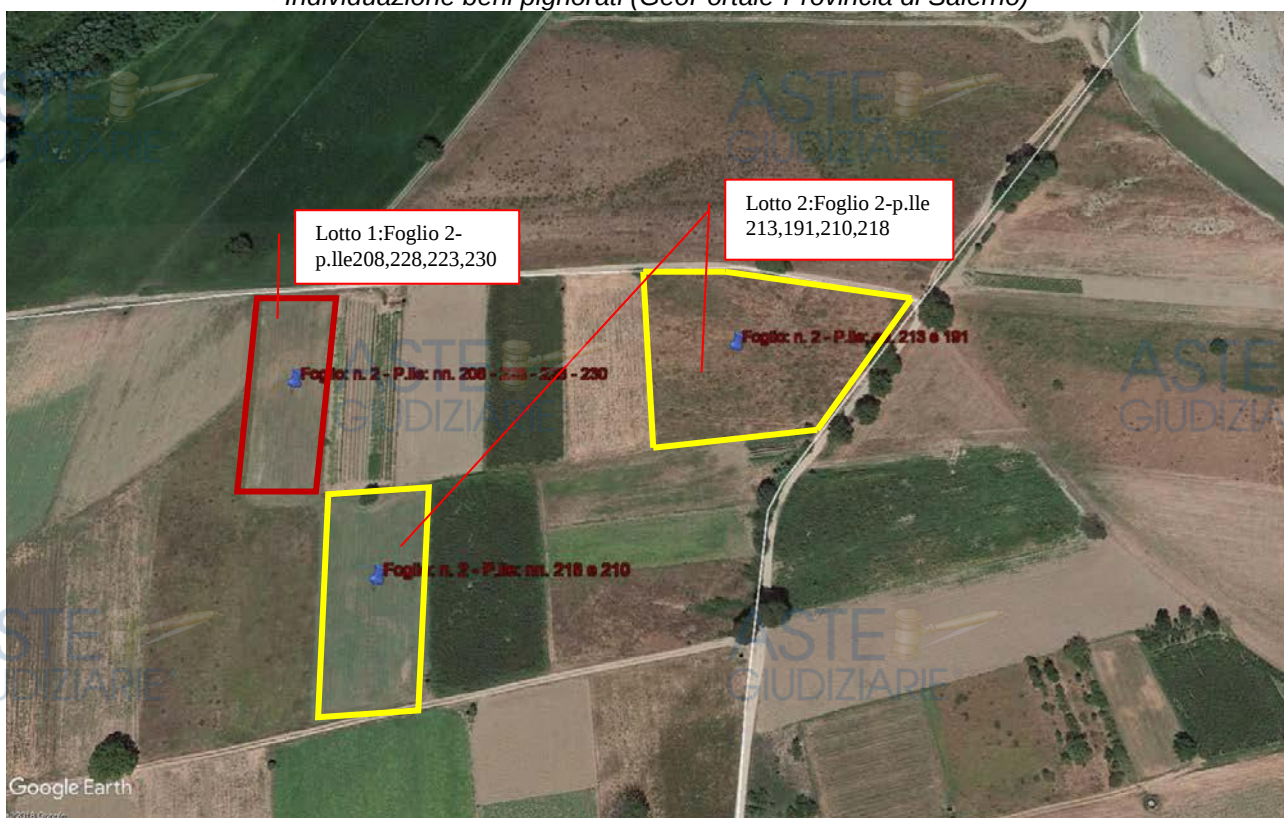
• **Descrizione dettagliata dei beni pignorati**

I lotti di terreno sono ubicati in contrada Cerrocupo del Comune di Altavilla Silentina (SA) ed ha una superficie complessiva di circa 15.480,00 m² con la destinazione urbanistica: zona E3 (aree agricole). Si trovano in area periferica del comune dal quale distano circa e che dista all'incirca 6,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 13,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 21,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 51,00 km.

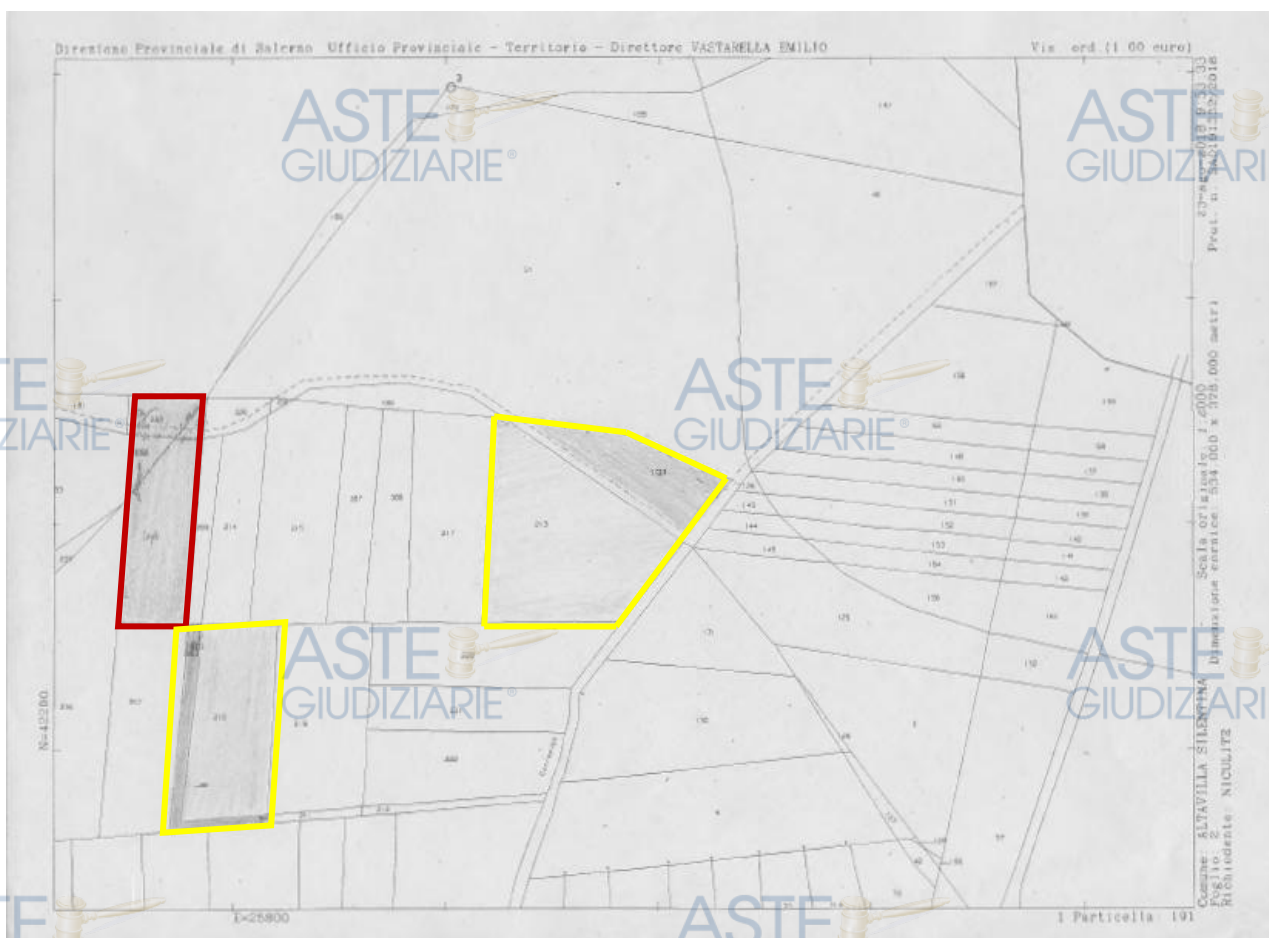
I fondi agricoli sono accessibili da due strade interpoderali che attraversano i vari terreni confinanti e che a loro volta si immettono sulla strada comunale Cerrocupo. I confini sono delimitati solo in parte da recinzioni per il resto non è possibile determinarli con esattezza in quanto non sono visibili termini posti a terra. Risultano pianeggianti e tutti coltivati ad **erba medica**.



- Individuazione beni pignorati (GeoPortale-Provincia di Salerno)



Inquadramento lotti-Individuazione beni pignorati (GeoPortale-Provincia di Salerno)



Individuazione beni pignorati Catasto : Lotto 1

Lotto 2

5) Sulla provenienza del bene

5.1) Quesito n. 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.

5.2) Risposta al quesito n. 5

In base ai documenti esaminati risulta che parte degli immobili in oggetto-**Lotto 1** (p.lle 208, 223, 228 e 230) è pervenuta a Omissis, sopra generalizzato, **in regime di comunione legale dei beni**, con il coniuge signora Omissis, nata ad Altavilla Silentina (SA) l'8.2.1964, in virtù di atto di compravendita del 21 ottobre 2004 per notar Luigi Capobianco di Altavilla

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

Silentina, trascritto a Salerno l'11 novembre 2004 ai numeri 52745/39946, da OMISSIS, nato in Svizzera il 19 marzo 1965, e OMISSIS, nata ad Albanella (SA) il 10 agosto 1968. A OMISSIS i terreni erano pervenuti, in comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 26 gennaio 1991 per notar Vincenzo Langella di Altavilla Silentina, registrato ad Eboli il 5 febbraio 1991 al n. 769 e trascritto a Salerno il 12 febbraio 1991 ai numeri 5754/4978, da OMISSIS, nata a Napoli il 6 maggio 1922, OMISSIS, nato a Napoli il 10 agosto 1950, e OMISSIS, nato a Perugia il 1° dicembre 1943.

La restante parte degli immobili in oggetto **Lotto 2** (p.lle 191, 210, 213 e 218) è pervenuta a Omissis e al coniuge Omissis, nata a Altavilla Silentina l'8 febbraio 1964, in **regime di comunione legale dei beni**, in virtù di atto di compravendita del 27 ottobre 1990 per detto notaio Langella, registrato ad Eboli il 14 novembre 1990 al n. 3249 e trascritto a Salerno il 10 novembre 1990 ai numeri 29544/23231, da OMISSIS, nata a Napoli il 6 maggio 1922, OMISSIS, nato a Napoli il 10 agosto 1950, e OMISSIS, nato a Perugia il 1° dicembre 1943.

(cfr. Allegato 6: Atti di proprietà, Allegato 8: Certificazione Notarile e visure,)

6) Sulla divisione dei beni in comproprietà

6.1) Quesito n. 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.

6.2) Risposta al quesito n. 6

I beni sono attualmente in situazione di comproprietà, non si ritiene di dover effettuare una divisione. (v. § 4.2, § 5.2).

7) Sul possesso del bene

7.1) Quesito n. 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 cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

7.2) Risposta al quesito n. 7

La sottoscritta in occasione del sopralluogo compiuto, faceva luce in merito a possibili diritti reali insistenti sulle proprietà.

Gli'immobili pignorati risultano in possesso **del debitore Omissis insieme alla sua ex moglie Sig.ra Omissis**. I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. E' stato costituito un vincolo in forza di atto del 30 novembre 1999 per notar Pasquale Cammarano di Salerno, con il quale è stato asservito il terreno **Lotto 1** (fl. 2, p.lle 208, 223, 228 e 230) *"al terreno di proprietà di OMISSIS identificato al fol. 8, part. 40 di ha 1.46.81 sul quale quest'ultimo deve realizzare un fabbricato rurale"*.

(cfr. Allegato 7: Estratto atto di matrimonio; Stato di famiglia e residenza, Allegato 6: Atti di proprietà; Allegato 8: Certificazione Notarile e visure).

8) Sul Canone di locazione

8.1) Quesito n. 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.;

8.2) Risposta al quesito n.8

I parametri fondamentali alla determinazione del canone locativo di un fondo rustico sono essenzialmente: 1. posizione del terreno; 2. produttività del terreno; 3. numero di piante esistenti; 4. quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro; 5. irriguità del terreno; 6. titolarità del pagamento unico aziendale (titoli).

Non essendo possibile in questa sede, effettuare una ricostruzione esaustiva di tutti i predetti parametri, il che comporterebbe una indagine che esula dal risultato richiesto in questa sede, si è preferito tenere conto dei esempi di canoni annui di affitto nel 2017 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro).

Per la regione Campania, i Contratti in deroga per seminativi irrigui nella Piana del Sele (SA) hanno i valori minimi di 1200,00 €. annui per ettaro fino ad 1600,00 €. annui per ettaro. Ho scelto il valore di 1400,00 € annui per ettaro.

Allora.: Lotto 1 superficie = 3.431,00 mq- contratto del valore di 480,00 €.annui.

Lotto 2 superficie =12049,00 mqx1/2=6.024,50- contratto del valore di circa 850,00 €. annui.

9) Sul regime patrimoniale del debitore

9.1) Quesito n. 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.

9.2) Risposta al quesito n. 9

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Altavilla Silentina (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che Omissis nato a Altavilla Silentina (SA) il 10/03/1962 e Omissis nata a Altavilla Silentina (Sa) il 08/02/1964 hanno tra loro contratto matrimonio a Altavilla Silentina (SA) il 29/10/1983. Annotazioni: **Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Salerno in data 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta in data 01/07/2016 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.**

(Cfr. Allegato 7: Estratto atto di matrimonio; Stato di famiglia e residenza)

10) Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

10.1) Quesito n. 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 emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*).

10.2) Risposta al quesito n. 10

Formalità

- Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile dell'Area tecnica - Comunale di Altavilla Silentina (Sa) in data 17.12.2018, si evince: visto che il strumento urbanistico in vigore del detto comune è il P.R.G.; visto l'art. 18 comma 2 della legge 28/02/1985 N. 47; Visto l'art. 30 del testo unico D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; visti gli atti esistenti in ufficio; si attesta che gli immobili riportati in Catasto **foglio n. 2 p.lla nn. . 208-223-228-230-191-210-213-218** ricadono nella Zona E3 (aree Agricole) del vigente Piano Regolatore Generale.

PIANO REGOLATORE GENERALE
DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le particelle nn. 208-223-228-230-191-210-213-218 del foglio 2 ricadono in zona E3(aree agricole).

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Rischio Frana

Le particelle nn. 208-223-228-230-191-210-213-218 del foglio 2 ricadono in zona rischio potenziale R_UTR1.

Pericolosità da frana

Le particelle nn. 208-223-228-230-191-210-213-218 del foglio 2 ricadono in zona pericolosità potenziale P_UTR1.

Rischio idraulico

La particella n.208 del foglio 2 ricade parte in zona R1(rischio moderato) e parte in zona R2(rischio medio).

Le particelle nn.223-228-230 del foglio 2 ricadono in zona R2(rischio medio).

Le particelle nn.191-210-213-218 del foglio 2 ricadono in zona R1(rischio moderato).

Pericolosità da alluvione

La particella n.208 del foglio 2 ricade parte in zona B2(tempo di ritorno 100 anni) e parte in fascia B3(tempo di ritorno 200 anni).

Le particelle nn.223-228-230 del foglio 2 ricadono in zona B2(tempo di ritorno 100 anni).

La particella n.191

Le particelle nn.210 e 218 del foglio 2 ricadono in zona R1 (rischio moderato).

La particella n.213 del foglio 2 ricade in zona di fascia C(tempo di ritorno 500 anni), zone di attenzione idraulica, aree inondate dall'alluvione del Sele nel novembre 2010.

Zona montana

Le particelle nn. 208-223-228-230-191-210-213-218 del foglio 2 ricadono in zona montana.

(Cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia ed urbanistica)

11) Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

11.1) Quesito n. 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;

11.2) Risposta al quesito n. 11

Dalla Documentazione Ipocatastale presenta agli atti contenente l'elenco delle formalità relative al ventennio precedente l'atto di pignoramento e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante **(Cfr. Allegato 8: Documentazione ipocatastale e visure conservatoria RR.II ultimo ventennio)** a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti proprietari, **gravano le**

formalità riportate sinteticamente. Ho eseguito due ispezioni presso l'Agenzia del Territorio (riporto solo le formalità che hanno attinenza con il bene pignorato; l'elenco sintetico completo è incluso tra gli allegati).

In data 23/08/2018 ho rilevato le formalità di seguito riportate:

Ispezione n.1 - Elenco sintetico

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Soggetto
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	22/08/2018	Omissis - CF. OMISSIS

1. Trascrizione a favore del 10/11/1990 - Registro Particolare 23231 Registro Generale 29544

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Tabella 3: Elenco immobili di cui la formalità 1 - Contrada Cerrocupo(SA)

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni

Foglio	Particella	Cat.	cl.	consistenza	R.D.(€)	R.A.(€)
2	191	Semin.irrig.	2	22,90	26,61€	12,42€
2	210	Semin.irrig.	1	5,36	8,58€	3,18€
2	213	Semin.irrig.	1	55,76	89,27€	33,12€
2	218	Semin.irrig.	1	36,47	58,39€	21,66€

2. Trascrizione a favore del 11/11/2004 - Registro Particolare 39946 Registro Generale 52745

Pubblico ufficiale Capobianco Luigi Repertorio 14161/3747 del 21/10/2004

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in Altavilla Silentina (Sa)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 4: Elenco immobili di cui la formalità 2 - Contrada Cerrocupo(SA)

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni

Foglio	Particella	Cat.	cl.	consistenza	R.D.(€)	R.A.(€)
2	208	Semin.	1	26,26 are	42,04 €	15,60 €
2	223	Semin. Incolt. ster	3	4,00 are 0,35 are	1,03 €	2,07 €

2	228	Incolt. ster		2,20 are		
2	230	Semin.irrig.	2	1,50	1,74 €	0,81€

A favore: Soggetto n.1 - Omissis

- Per il diritto di Proprietà- Per la quota di 1/1 in regime di comunione legale

Contro: Soggetto n.1 - OMISSIS

- Per il diritto di Proprietà- Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

Soggetto n.2 - OMISSIS

- Per il diritto di Proprietà- Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

3. Trascrizione contro del 05/03/2018 – Registro Particolare 6977 Registro Generale 8826
Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno-UNEP Repertorio 1/2018 del 07/02/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Altavilla Silentina (SA)

Nota disponibile in formato elettronico

- **Tabella.1** : Elenco immobili di cui alla formalità 3 –Comune di Altavilla Silentina-

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni							
Unità negoziale	Foglio	Particella	Cat.	cl.	consistenza	R.D.(€)	R.A.(€)
1	2	208	Semin.	1	26,26 are	42,04 €	15,60 €
	2	223	Semin. Incolt. ster	3	4,00 are 0,35 are	1,03 €	2,07 €
	2	228	Incolt. ster		2,20 are		
	2	230	Semin.irrig.	2	1,50	1,74 €	0,81€
2	2	191	Semin.irrig.	2	22,90	26,61€	12,42€
	2	210	Semin.irrig.	1	5,36	8,58€	3,18€
	2	213	Semin.irrig.	1	55,76	89,27€	33,12€
	2	218	Semin.irrig.	1	36,47	58,39€	21,66€

A favore: Società Cooperativa OMISSIS s.c.r.l. -

- Per il diritto di Proprietà- Per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1.

- Per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n.2

Contro: Soggetto n.1 - Omissis

- Per il diritto di Proprietà- Per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

- Per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale

n.2

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Soggetto
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	22/08/2018	

1. Trascrizione a favore del 10/11/1990 - Registro Particolare 23231 Registro Generale 29544

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Tabela 3: Elenco immobili di cui la formalità 1 –Contrada Cerrocupo(SA)

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni

Foglio	Particella	Cat.	cl.	consistenza	R.D.(€)	R.A.(€)
2	191	Semin.irrig.	2	22,90	26,61€	12,42€
2	210	Semin.irrig.	1	5,36	8,58€	3,18€
2	213	Semin.irrig.	1	55,76	89,27€	33,12€
2	218	Semin.irrig.	1	36,47	58,39€	21,66€

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Immobili
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	22/08/2018	

1. Trascrizione del 12/02/1991 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 5754

Pubblico ufficiale Langella Vincenzo Repertorio 2756 del 26/01/1991

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

2. Trascrizione del 20/12/1999 - Registro Particolare 28105 Registro Generale 37210

Pubblico ufficiale Cammarano Pasquale Repertorio 62168 del 30/11/1999

ATTO TRA VIVI- Costituzione di vincolo (quando previsto da leggi speciali)

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

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

Nota disponibile in formato elettronico

3. Trascrizione del 15/10/2001 - Registro Particolare 21866 Registro Generale 28066

Pubblico ufficiale Capobianco Luigi Repertorio 8852 del 04/10/2001

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. Trascrizione del 11/11/2004 - Registro Particolare 39946 Registro Generale 52745

Pubblico ufficiale Capobianco Luigi Repertorio 14161/3747 del 21/10/2004

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

5. Trascrizione del 05/03/2018 - Registro Particolare 6977 Registro Generale 8826 Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno-UNEP Repertorio 1/2018 del 07/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Immobili
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	22/08/2018	Comune di Altavilla Silentina (Sa)- Catasto terreni Foglio 2- P.Ila. 230

1. Trascrizione del 12/02/1991 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 5754

Pubblico ufficiale Langella Vincenzo Repertorio 2756 del 26/01/1991

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

2. Trascrizione del 20/12/1999 - Registro Particolare 28105 Registro Generale 37210

Pubblico ufficiale Cammarano Pasquale Repertorio 62168 del 30/11/1999

ATTO TRA VIVI- Costituzione di vincolo (quando previsto da leggi speciali)

Nota disponibile in formato elettronico

3. Trascrizione del 11/11/2004 - Registro Particolare 39946 Registro Generale 52745

Pubblico ufficiale Capobianco Luigi Repertorio 14161/3747 del 21/10/2004

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

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

4. Trascrizione del 05/03/2018 – Registro Particolare 6977 Registro Generale 8826 Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno-UNEP Repertorio 1/2018 del 07/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Immobili
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	22/08/2018	Comune di Altavilla Silentina (Sa)- Catasto terreni Foglio 2- P.Ila. 191

1. Trascrizione del 18/05/1992 - Registro Particolare 11004 Registro Generale 13008

Pubblico ufficiale Ufficio del registro Repertorio 2272/3263 del 13/04/1990

ATTO per causa di morte- Certificato di denunciata successione

Nota disponibile in formato elettronico

2. Trascrizione del 05/03/2018 – Registro Particolare 6977 Registro Generale 8826 Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno-UNEP Repertorio 1/2018 del 07/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Immobili
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	22/08/2018	Comune di Altavilla Silentina (Sa)- Catasto terreni Foglio 2- P.Ila. 210,213,218

1. Trascrizione del 05/03/2018 – Registro Particolare 6977 Registro Generale 8826 Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno-UNEP Repertorio 1/2018 del 07/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, sui beni pignorati, i creditori iscritti risultano:):

1. Società Cooperativa OMISSIS s.c.r.l. (1 pignoramento)

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente, sono i seguenti:

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

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

- N° 1 pignoramento

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

- CANCELLAZIONE/RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO
- Tassa ipotecaria € 35,00+
- Imposta di bollo € 59,00+
- Imposta ipotecaria € 200,00=
- Totale € 294

A tali spese va sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si aggirano intorno ai 500,00 euro.

Il tutto per complessivi 800,00 €

12) Sulle visure ipocatastali

12.1) Quesito n. 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.

12.2) Risposta al quesito n. 12

L' allegato n° 3 contiene il foglio di mappa, le visure catastali dei beni pignorati. L'allegato n° 8 contiene invece tutte le visure ipocatastali 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. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

13) Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

13.1) Quesito n. 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, 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;

13.2) Risposta al quesito n. 13

Regolarità edilizia ed urbanistica

- Al fine di rispondere a questo quesito, la sottoscritta C.T.U. in giorno 24/10/2018 e il giorno 05/11/2017 effettuava le richieste all'ufficio tecnico del Comune di Altavilla Silentina – tramite *posta certificata*- del C.D.U.

Tanto premesso si relaziona: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile dell'Area tecnica -Comunale di Altavilla Silentina (Sa) in data 17.12.2018, si evince: visto che il strumento urbanistico in vigore del detto comune è il P.R.G.; visto l'art. 18 comma 2 della legge 28/02/1985 N. 47; Visto l'art. 30 del testo unico D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; visti gli atti esistenti in ufficio; si attesta che gli immobili riportati in Catasto **foglio n. 2 p.lle nn. . 208-223-228-230-191-210-213-218** ricadono nella Zona E3 (aree Agricole) del vigente Piano Regolatore Generale.

Gli standard urbanistici della succitata zona sono indicati nell'allegato 9 .

(Cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia ed urbanistica)

14) Sul valore del bene

14.1) Quesito n. 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; tenuto conto che trattasi di vendita forzata, avrà cura

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

l'esperto di specificare la incidenza di tale circostanza sul prezzo presumibile di aggiudica, rispetto al prezzo che verosimilmente potrebbe ricavarsi dalla vendita del bene in una libera contrattazione di mercato.

14.2) Risposta al quesito n. 14

- Determinazione delle condizioni di miglior vendita

Criterio di stima

. Aspetti metodologici e stima dei terreni agricoli

Le analisi di mercato relative ai terreni agricoli sono state indirizzate verso quelle fonti in grado di fornire elementi utili come i dati storici delle alienazioni compiute in zona per beni simili, indennità espropriative e offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato nonché facendo riferimento ai prezzi di vendita di alcuni terreni. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Tuttavia, trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art.40 del D.P.R. 327/2001 e della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018, approvati dalla Regione Campania Con il Decreto n. 69 del 13 marzo 2018 ai sensi della legge n. 590 del 26.05.1965.

Per la determinazione del valore dei fondi agricoli come già affermato sopra si è fatto riferimento ai "Valori Agricoli Medi"(V.A.M.)- La legge 590/65- Art. 4 -Valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2018 per la provincia di Salerno ed in particolare, quelli relativi alla regione agraria **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, in particolare: Valore Agricolo medio per ettaro espresso in Euro valido per l'anno 2018: a) coltura seminativo irriguo V.A.M.=60.000,00 euro/ettaro; b) coltura seminativo V.A.M.=20.154,18.

Tabella : Valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2018 per la provincia di Salerno ed in particolare, quelli relativi alla regione agraria **Zona n°4 - Piana del Sele e del Picentino** (La legge 590/65- Art. 4)

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	60.000,00
Seminativo arborato irriguo	60.000,00
Seminativo asciutto	20.154,18
Seminativo arborato asciutto	24.604,44
Vigneto	32.462,10
Frutteto	62.885,04
Agrumeto	56.013,30
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	13.381,00
Seminativo arborato asciutto	15.000,00
Uliveto	23.340,00
Vigneto	28.261,20
Bosco ceduo m.	2.413,00
Bosco ceduo ca.	3.544,00
Pascolo	2.230,00

Occorre precisare che, seppur i valori agricoli medi siano stati dichiarati incostituzionali con la sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011, gli stessi costituiscano un utile riferimento al fine della presente stima.

Da informazioni assunte presso operatori specializzati del settore è stato poi rilevato che dal 2007 ad oggi il prezzo di mercato non è aumentato, anzi, in taluni casi potrebbe essere addirittura diminuito a causa della crisi del settore agricolo. Si ritiene che, per quanto sopra, i terreni possano essere valutati come segue:

- seminativo: euro 4,00/mq;
- seminativo irriguo: euro 5,00/mq;
- incolto sterile: euro 1,50/mq

Si riportano di seguito la tabella con l'elenco dei terreni della procedura esecutiva con indicati il tipo di coltura e il valore di mercato.

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni							
Lotto nr.	Foglio	Particella	Cat.	cl.	Consistenza mq	Valore al mq(€)	Vvalore complessivo
1 Pignorato per la quota di 1/1	2	208	Semin.irrig	1	2626	5,00	13.130,00 €
	2	223	Semin.	3	400	4,00	1.600,00 €
	2	228	Incolt.ster		35	1,50	52,50€
	2	230	Incolt. ster		220	1,50	330,00€
2 Pignorato per la quota di 1/2	2	191	Semin.irrig.	2	150	5,00	750,00€
	2	210	Semin.irrig.	2	2290	5,00	11.450,00€
	2	213	Semin.irrig.	1	536	5,00	2.680,00€
	2	218	Semin.irrig.	1	5576	5,00	27.880,00€
	2				3647	5,00	18.235,00€

Il valore complessivo dei terreni è di: Lotto 1 – 15.862,50 €.

Lotto 2–60.245,00 €. **Il valore della quota**

pignorata del Lotto 2(1/2) ammonta ad : 60.245,00 € x 1/2=30.122,50 €

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il valore così determinato sarà modificato, moltiplicandolo per alcuni dei coefficienti cosiddetti di differenziazione:

Coefficiente di differenziazione per immobili soggetti a vendita forzata = 0,85.

Eseguendo i calcoli si ottiene:

Lotto 1

15.862,50 € * 0,85 =13.483,125 € ≈ 13.500,00 € in c.t.

Lotto 2

30.122,50€ * 0,85 =25.604,125 € ≈ 25.600,00 € in c.t.

Pertanto il valore a base asta degli immobili pignorati disposti in due lotti è di:

Lotto 1

V_{ba} =13.500,00 € in c.t.

(tredicimilacinquecento/00 Euro)

Lotto 2

V_{ba} = 25.600,00 € in c.t.

(venticinquemilaseicento/00 Euro)

(Cfr. Allegato 10 : Criteri di stima)

15) Sui costi presumibile spese

15.1 Quesito n.15

Quantifichi le presumibile spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dimissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

15.2 Risposta al quesito 15

Non esistono beni mobili e materiali da rimuovere.

16) Conclusioni

16.1 Quesito n. 16

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto 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 o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella 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, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

16.2. Risposta al quesito 16

Ubicazione degli immobili: Comune di Altavilla Silentina (SA)-Località Cerrocupo.

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Del Forno Maria Elena
Procedura esecutiva N. 70/2018 R.G.E.

Descrizione catastale: N.C.E.U.

I beni ricadenti nel verbale di pignoramento (LOTTO 1,2) risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Altavilla Silentina (SA), Località Cerrocupo e sono riportati nel Catasto del Comune di Altavilla Silentina con i dati catastali identificativi :

Elenco immobili pignorati –Località Cerrocupo

Comune di Altavilla Silentina (SA) - Catasto terreni							
Lotto nr.	Foglio	Particella	Cat.	cl.	Consistenza mq	Valore al mq(€)	Vvalore complessivo
1 Pignorato per la quota di 1/1	2	208	Semin.irrig	1	2626	5,00	13.130,00 €
			Semin.	3	400	4,00	1.600,00 €
	2	223	Incolt.ster		35	1,50	52,50€
	2	228	Incolt. ster		220	1,50	330,00€
	2	230	Semin.irrig.	2	150	5,00	750,00€
2 Pignorato per la quota di 1/2	2	191	Semin.irrig.	2	2290	5,00	11.450,00€
	2	210	Semin.irrig.	1	536	5,00	2.680,00€
	2	213	Semin.irrig.	1	5576	5,00	27.880,00€
	2	218	Semin.irrig.	1	3647	5,00	18.235,00€

Qualità degli immobili: Ad un rapido esame i beni pignorati risultano in un discreto stato. I terreni sono coltivati con l'erba medica.

Confini: Come riportato nell'atto di proprietà così pure si evince dalle visure catastali in virtù degli estratti di mappa, concordemente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, i beni pignorati: 1.porzione di fondo rustico dell'estensione di circa 3431 mq, allibrato nel Catasto terreni del Comune di Altavilla Silentina (Foglio 2, p.lle.208,223,228,230) confina con beni OMISSIS, con beni eredi OMISSIS, con proprietà OMISSIS e OMISSIS. 2. L'appezzamento di terreno dell'estensione di circa 4183 mq, allibrato nel Catasto terreni del Comune di Altavilla Silentina (Foglio 2, p.lle 210,218) confina con: nei vari lati con OMISSIS e con restante proprietà dei venditori in più lati, salvo altri. 3.L'appezzamento di terreno dell'estensione di circa 7.866 mq, allibrato nel Catasto terreni del Comune di Altavilla Silentina (Foglio 2, p.lle 213,191) confina dai vari lati con OMISSIS, con via vicinale e con restante proprietà dei venditori salvo altri.

Proprietà: Gli immobili pignorati risultano di **proprietà esclusiva del Sig.Omissis in comunione dei beni con Omissis.**

Possesso: Gli immobili pignorati risultano **nel pieno possesso dei Sig.ri Omissis e OMISSIS**

Provenienza dei beni In base ai documenti esaminati risulta che parte degli immobili in oggetto-**Lotto 1** (p.lle 208, 223, 228 e 230) è pervenuta a Omissis, sopra generalizzato, **in regime di comunione legale dei beni**, con il coniuge signora Omissis, nata ad Altavilla Silentina (SA) l'8.2.1964, in virtù di atto di compravendita del 21 ottobre 2004 per notar Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, trascritto a Salerno l'11 novembre 2004 ai numeri 52745/39946, da OMISSIS, nato in Svizzera il 19 marzo 1965, e OMISSIS, nata ad Albanella (SA) il 10 agosto 1968. A OMISSIS i terreni erano pervenuti, in comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 26 gennaio 1991 per notar Vincenzo Langella di Altavilla Silentina, registrato ad Eboli il 5 febbraio 1991 al n. 769 e trascritto a Salerno il 12 febbraio 1991 ai numeri 5754/4978, da OMISSIS, nata a Napoli il 6 maggio 1922, OMISSIS, nato a Napoli il 10 agosto 1950, e OMISSIS, nato a Perugia il 1° dicembre 1943.

La restante parte degli immobili in oggetto **Lotto 2** (p.lle 191, 210, 213 e 218) è pervenuta a Omissis e al coniuge Omissis, nata a Altavilla Silentina l'8 febbraio 1964, **in regime di comunione legale dei beni**, in virtù di atto di compravendita del 27 ottobre 1990 per detto notaio Langella, registrato ad Eboli il 14 novembre 1990 al n. 3249 e trascritto a Salerno il 10 novembre 1990 ai numeri 29544/23231, da OMISSIS, nata a Napoli il 6 maggio 1922, OMISSIS, nato a Napoli il 10 agosto 1950, e OMISSIS, nato a Perugia il 1° dicembre 1943.

Comproprietari: si

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Altavilla Silentina (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che Omissis nato a Altavilla Silentina (SA) il 10/03/1962 e Omissis nata a Altavilla Silentina (SA) il 08/02/1964 hanno tra loro contratto matrimonio a Altavilla Silentina (SA) il 29/10/1983. Annotazioni: **Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Salerno in data 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta in data 01/07/2016 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.**

Spese condominiali: no

Formalità ipotecarie:

1. Trascrizione a favore del 10/11/1990 - Registro Particolare 23231 Registro Generale 29544

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

2. Trascrizione a favore del 11/11/2004 - Registro Particolare 39946 Registro Generale 52745

Pubblico ufficiale Capobianco Luigi Repertorio 14161/3747 del 21/10/2004

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in Altavilla Silentina (Sa)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. Trascrizione contro del 05/03/2018 - Registro Particolare 6977 Registro Generale 8826Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno-UNEP Repertorio 1/2018 del 07/02/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Altavilla Silentina (SA)

Nota disponibile in formato elettronico

4. Trascrizione del 20/12/1999 - Registro Particolare 28105 Registro Generale 37210

Pubblico ufficiale Cammarano Pasquale Repertorio 62168 del 30/11/1999

ATTO TRA VIVI- Costituzione di vincolo (quando previsto da leggi speciali)

Nota disponibile in formato elettronico

Costi cancellazione: €. 800,00

Regolarità edilizie: Tanto premesso si relaziona: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile dell'Area tecnica -Comunale di Altavilla Silentina (Sa) in data 17.12.2018, si evince: visto che il strumento urbanistico in vigore del detto comune è il P.R.G.; visto l'art. 18 comma 2 della legge 28/02/1985 N. 47; Visto l'art. 30 del testo unico D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; visti gli atti esistenti in ufficio; si attesta che gli immobili riportati in Catasto **foglio n. 2 p.lle nn. . 208-223-228-230-191-210-213-218** ricadono nella Zona E3 (aree Agricole) del vigente Piano Regolatore Generale.

Gli standard urbanistici della succitata zona sono indicati nell'allegato 9 .

Valore a base d'asta:**Lotto 1****V_{ba} = 13.500,00 € in c.t.****(tredicimilacinquecento/00 Euro)**

Lotto 2**V_{ba} = 25.600,00 € in c.t.****(venticinquemilaseicento/00 Euro)****17.) Repertorio fotografico****1.1 Quesito n. 17**

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

17.2 Risposta al quesito n. 17

Allego alla presente relazione il repertorio fotografico, sia su carta che in formato digitale (jpeg), che rappresenta lo stato del fabbricato all'esterno ed all'interno, con dettagli degli ambienti e delle finiture; l'accesso agli immobili, l'esposizione.

Salerno, 11/01/2018

Il C.T.U.

Ing. Doinita Steluta Niculita