

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ill.mo Andrea FERRAIUOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL
MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 17/2019

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 26/11/2019

+ PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):
OMISSIS

+ CONTROPARTE (Debitore):
OMISSIS

Salerno, 26/10/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

- OTTOBRE 2019 -

INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.9
Quesiti 1-2-3	Pag.9
Quesito 4	Pag.11
Quesito 5	Pag.19
Quesito 6	Pag.20
Quesito 7	Pag.21
Quesito 8	Pag.21
Quesito 9	Pag.22
Quesito 10	Pag.23
Quesito 11	Pag.24
Quesito 12	Pag.26
Quesito 13	Pag.28
Quesito 14	Pag.31
Quesito 15	Pag.35
Quesito 17	Pag.35
Quesito 18	Pag.36
Quesito 19	Pag.36
Quesito 16	Pag.37
RIEPILOGO SINTETICO	pag. 37
CONGEDO C.T.U.....	pag.44
Elenco Allegati	Pag.45

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 17/2019**

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

(PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA DEL **LOTTO UNICO** DI SEGUITO SPECIFICATO).

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Alfonso D'Arco**, nato a **OMISSIS**,
a seguito
della **Nomina di Esperto in data 10/06/2019**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **14/06/2019** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

Quesiti 1-2-3

- 1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza 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 e 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 19."*

"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:→

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 ultime 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 acquisito 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 all’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 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 ed 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 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.”

Quesito 12

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”

Quesito 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrerone 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. 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 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 5D.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 agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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 materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”

Quesito 16

“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.**

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), 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 e all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) 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."

Quesito 18

"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Quesito 19

"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Configurazione Lotto:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°17/2019 e di stima** con il nome di (**n°1 LOTTO**):

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

(Bene Ubicato nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) in Località Tempe Delle Ginestre)

✚ **LOTTO UNICO EI 17/2019**: **Abitazione con terreno agricolo**, ubicati nel territorio comunale di *Sicignano degli Alburni (SA)*, alla *Via Tempe Delle Ginestre civ.13 Località extraurbana di Patricelle*, il tutto attualmente censito in *N.C.E.U. Sicignano degli Alburni Fl.46 P.III 472 sub.4 e sub.5 (Abitazione)* con il terreno censito in *N.C.T. Sicignano degli Alburni Fl.46 P.III 471*.

Il **Terreno Agricolo** attualmente in stato incolto, parzialmente recintato, presenta un'estensione complessiva di circa **1.137mq.**, contiene al suo interno alcuni annessi rurali di epoca vetusta in stato diruto, ed un pozzo, con un asservimento di fatto a mezzo linea elettrica aerea.

L'**Abitazione**, si sviluppa su un unico livello, di forma rettangolare, con copertura a doppia falda inclinata, e si compone di: portico con chiusura a mo' di veranda non assentita, ingresso-soggiorno con angolo cottura, dispensa-ripostiglio, ampio disimpegno con spazio pranzo, un w.c. e due vani letto (di cui uno in corrispondenza del garage), per una **superficie lorda complessiva di circa 145 mq.** (*sup. utile di circa 115mq. portico verandato compreso*), con massetto perimetrale, corte, vialetto carrabile e cancello di circa **139mq.**, da sistemare.

Il **garage sub.5** è stato riadattato a vano letto ricomprendendolo nell'appartamento precedente, lasciando di fatto un'unica finestra di illuminazione esterna, in luogo di porta carrabile e due infissi, assentiti e censiti.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 91.000 €.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *‘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 senza 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 però 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12’*

Dall’Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio Dott.ssa Maria Landolfo datata **15/03/2019** in All.3a,

e per confronto con

- **All.2a) Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **presente E.I. 17/2019**) del **10/01/2019**, trascritto il **08/03/2019** ai num.ri **R.G. 9645 R.P. 7468**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (Debitore)**, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato (Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5)**, per la somma di **75.016,28 €**, oltre interessi e spese successive;
- **All.2b) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** (su cui è incardinata la **presente E.I. 17/2019**): **Atto di Pignoramento immobiliare** del **10/01/2019**, trascritto il **08/03/2019** ai num.ri **R.G. 9645 R.P. 7468**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (Debitore)**, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato (Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5)**, per la somma di **75.016,28 €**, oltre interessi e spese successive. La trascrizione reca menzione di un Pignoramento successivo, di cui tuttavia non vi è traccia in elenco;
- **All.2c) Istanza di vendita** del **24/01/2019**, depositata agli Atti Telematici il **29/01/2019**, contenente completo riepilogo dei cespiti eseguiti;
- **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.17/2019** con precisazione delle Parti e di taluni degli immobili pignorati (*mancherebbe il terreno Part.471*),

si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO in Località Contrada Tempe Delle Ginestre del Comune di Sicignano degli Alburni** come sopra individuato, **è in regola, completa, e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c).

Si rileva semplicemente che: →

- la trascrizione del pignoramento riporterebbe gli estremi di un altro presunto Pignoramento successivo, trascritto lo stesso giorno 08/03/2019 ai num.ri successivi di RG (9654) e di RP (7474). Di detto pignoramento tuttavia non si ritrova traccia né in elenchi formalità, né in Certificazione notarile per Notaio Landolfo, e dunque potrebbe anche trattarsi di un' imprecisione del *Servizio di Pubblicità Immobiliare*;

- La nota di Iscrizione a ruolo della Procedura riporta solo taluni immobili tra quelli pignorati, ma in ogni caso fanno fede l'Iscrizione Ipotecaria, la trascrizione del pignoramento e l'istanza di vendita, laddove i cespiti vengono compiutamente indicati. E dunque non sussistono motivi ostativi all'espletamento della Procedura Esecutiva.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTO:→

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 ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'*

DATI CATASTALI LOTTO (n°1 Lotto):

✚ **LOTTO UNICO EI 17/2019:** **Abitazione con terreno agricolo**, ubicati nel territorio comunale di *Sicignano degli Alburni (SA)*, alla *Via Tempe Delle Ginestre civ.13 Località extraurbana di Patricelle*, il tutto attualmente censito in *N.C.E.U. Sicignano degli Alburni FL.46 P.III 472 sub.4 e sub.5 (Abitazione)* con il terreno censito in *N.C.T. Sicignano degli Alburni FL.46 P.III 471*.

Il **Terreno Agricolo** attualmente in stato incolto, parzialmente recintato, presenta un'estensione complessiva di circa **1.137mq.**, contiene al suo interno alcuni annessi rurali di epoca vetusta in stato diruto, ed un pozzo, con un asservimento di fatto a mezzo linea elettrica aerea.

L'**Abitazione**, si sviluppa su un unico livello, di forma rettangolare, con copertura a doppia falda inclinata, e si compone di: portico con chiusura a mo' di veranda non assentita, ingresso-soggiorno con angolo cottura, dispensa-ripostiglio, ampio disimpegno con spazio pranzo, un w.c. e due vani letto (di cui uno in corrispondenza del garage), per una *superficie lorda complessiva di circa 145 mq. (sup. utile di circa 115mq. portico verandato compreso)*, con massetto perimetrale, corte, vialetto carrabile e cancello di circa **139mq.**, da sistemare.

Il **garage sub.5** è stato riadattato a vano letto ricomprendendolo nell'appartamento precedente, lasciando di fatto un'unica finestra di illuminazione esterna, in luogo di porta carrabile e due infissi, assentiti e censiti.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO:

Il tutto risulta attualmente censito in;

- **Terreno Agricolo:** censito in *N.C.T. Sicignano degli Alburni FL.46 Part. 471* Qualità: **Seminativo**, Classe: **23**, Consistenza: **1137mq.**, Reddito Dominicale: **2,06€**, Reddito agrario: **2,06€**;
- **Garage:** *N.C.E.U. Sicignano degli Alburni FL.46 Part.472 sub. 5*, Cat.C/6, Classe **12**, Consistenza: **22 mq.**, Rendita Catastale: **53,40€**;
- **Abitazione:** *N.C.E.U. Sicignano degli Alburni FL.46 Part.472 sub. 4*, Cat.A/3, Classe **1**, Consistenza: **4,5 Vani Catastali**, Rendita Catastale: **232,41 €**;

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:→

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** (Abitazione più terreno), come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;
- **Risulta debitamente pignorato anche l'ente urbano della Part.472** (Corte pertinenziale del Fabbricato), e pertanto, non si pongono problemi di interclusione del fabbricato;

- **Sui beni di cui al Lotto Unico come sopra individuato non insisterebbe nessun altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.17/2019**, anche se la **trascrizione del pignoramento riporta gli estremi di un altro Pignoramento successivo, trascritto lo stesso giorno 08/03/2019 ai num.ri successivi di RG (9654) e di RP (7474). Di detto pignoramento tuttavia non si ritrova traccia né in elenchi formalità, né in Certificazione notarile per Notaio Landolfo;**
- **La nota di Iscrizione a ruolo della Procedura riporta solo taluni immobili tra quelli pignorati,** ma in ogni caso **fanno fede l'Iscrizione Ipotecaria, la trascrizione del pignoramento e l'istanza di vendita,** laddove i cespiti vengono compiutamente indicati.

Relativamente alla **planimetria catastale ed a quella assentita**, si osserva che:

- ✓ Entrambe le Planimetrie riportano il **sub.5 come garage in CAT. C/6 con un suo accesso carrabile e due finestre**, a fronte del **riadattamento effettivo del vano ad ulteriore vano letto in aggiunta al letto matrimoniale, illuminato peraltro da una sola finestra e privo di accesso carrabile**, come effettivamente riscontrato sui luoghi.
Tale difformità, anche in presenza di agibilità rilasciata e peraltro citata in titolo di proprietà principale è stata prudenzialmente temperata dal sottoscritto CTU nella formazione del valore a base d'asta, tramite opportune detrazioni dal valore di mercato del Lotto, legati ad eventuale procedura DOCFA + CILA in Sanatoria, per uniformare lo stato di fatto all'ufficialità delle rappresentazioni edilizie e catastali.

Con riferimento agli **altri Aspetti catastali di asservimento ed urbanistici**, si osserva che:

- ✓ Nel **circostante terreno part.471**, ugualmente pignorato ed afferente al lotto unico, esistono un **pozzo** e **annessi rurali in stato diruto, di epoca vetusta e non censiti**, da eventualmente recuperare secondo facoltà dell'Acquirente;
- ✓ Pur **non esistendo agli atti catastali, l'elaborato planimetrico della Part.472**, è possibile comprendere facilmente l'articolazione della distribuzione interna dell'abitazione, i cui vani si sviluppano tutti attorno ad un ampio disimpegno centrale;
- ✓ La **Fascia stradale indicata in Mappa wegis**, è **più ampia di quanto non sia nella realtà**;
- ✓ Esiste **linea elettrica aerea di bassa tensione** che attraversa marginalmente il fondo asservendolo, e consente peraltro l'allacciamento elettrico dell'utenza.
- ✓ Il **Certificato di destinazione Urbanistica del Terreno pertinenziale Part.471** è riportato in allegato al Titolo di Proprietà principale del 2009.

Seguono CONFINI LOTTO:→

CONFINI LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** – **Abitazione con terreno Part.lla 472 e 471**, (cfr. *All.to 10d Volume allegati*), di forma trapezoidale, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord**: con la **Particella 8**, incolto non esecutato e di proprietà terza;
- a **Sud**: con la **Part.lla424**, non esecutata, di proprietà terza e tenuta a seminativo;
- ad **Est**: in parte tramite cancello carrabile e pedonale civ.13, (nei pressi dei quali sono anche allocati i contatori delle utenze), ed in parte tramite recinzione con paletti in legno, rete metallica e filo spinato, con la **pubblica strada interpoderale di Via Tempe Delle Ginestre**;
- ad **Ovest**: con una ulteriore fascia della **Part.lla 424**, non esecutata, di proprietà terza e tenuta ugualmente a terreno seminativo;

NOTA C.T.U. sui Confini: I **Confini del Lotto unico**, quand'anche non completamente recintati, sono agevolmente ricostruibili per confronto con quanto indicato in mappe catastali, grafici di rilievo ed ortofoto, e la pertinenzialità del terreno Part.471 al Fabbricato Part.472, è anche esplicitata nel titolo di Proprietà principale.



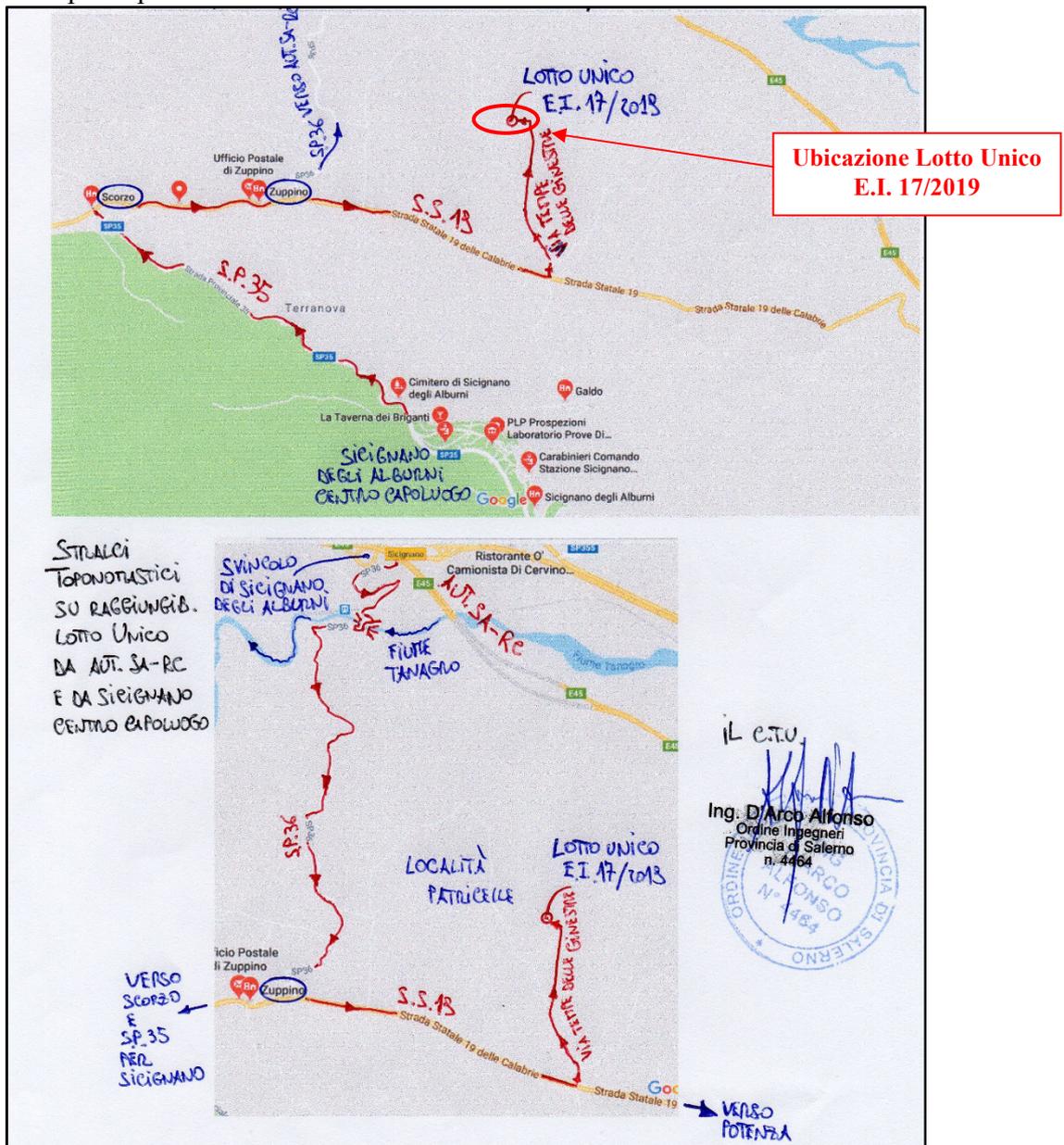
Veduta del Prospetto Laterale dell'Abitazione P.lla 472, Subb. 4 e 5, del pozzo e di parte dei terreni (P.lla 471) che risultano immediatamente attigui all'abitazione stessa.
Si noti sulla sinistra, la Strada di Via Tempe della Ginestre, la copertura a falde inclinate del caseggiato esecutato, e sullo sfondo lo scorcio panoramico della catena montuosa degli Alburni.

Segue Inquadramento territoriale LOTTO: →

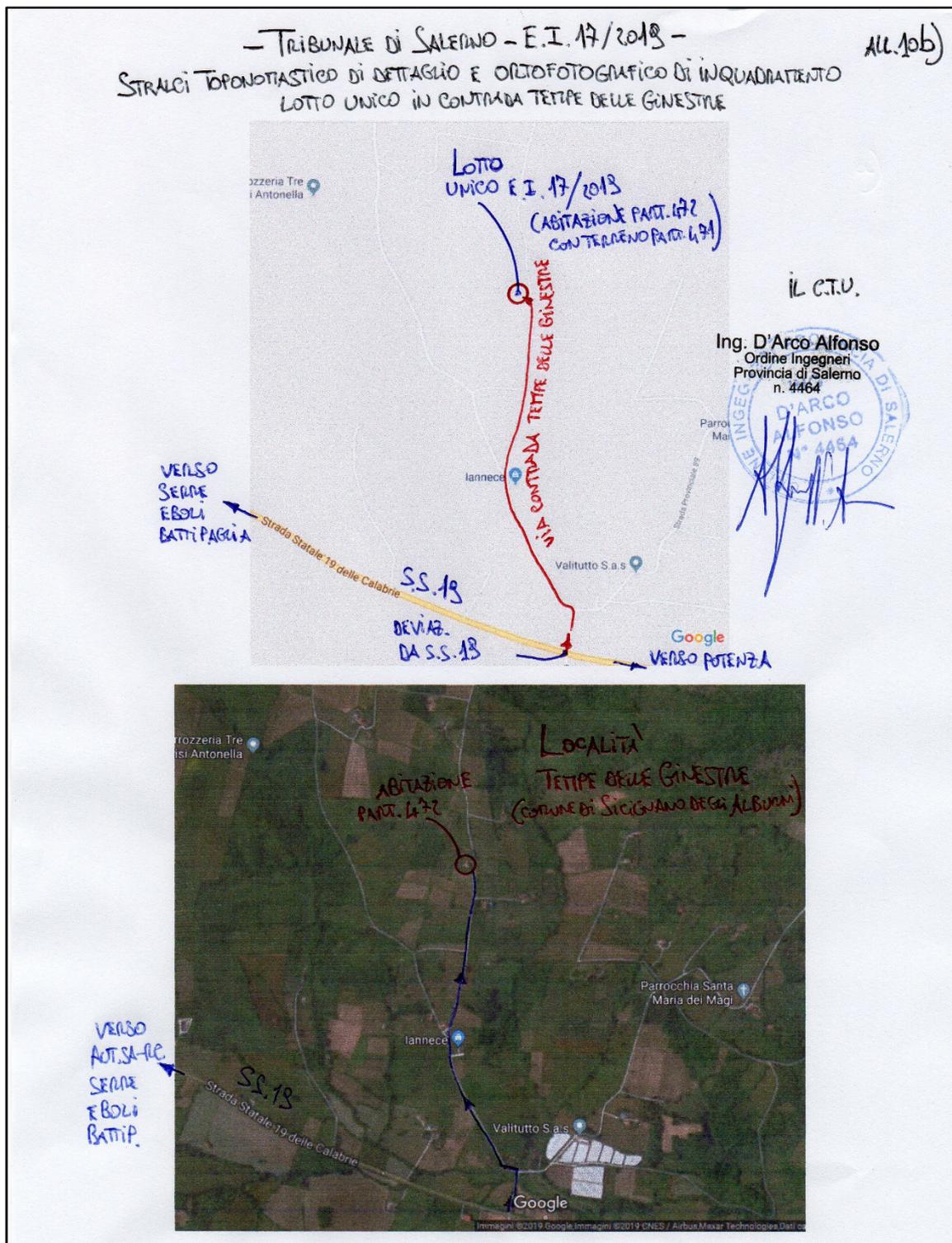
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO:

Il **Lotto unico** di cui alla presente E.I. 17/2019, consiste di una **Abitazione con terreno agricolo**, ubicati in ambito extraurbano del *Territorio Comunale di Sicignano Degli Alburni*, ovvero in **Contrada Tempa Delle Ginestre** (Via Tempe Delle Ginestre in visure catastali). La zona di ricaduta dei cespiti esegutati è in ambito collinare a vocazione eminentemente agricola, con rade abitazioni unifamiliari a carattere rurale e terreni per lo più tenuti ad uliveti e boschi di macchia mediterranea.

Si tratta di un ambito extra-urbano, relativamente prossimo alla SS19 ed alle frazioni di Scorzo e Zuppino che si trovano sulla strada Statale delle Calabrie, che giunge fino a Potenza. In particolare, infatti, **il Lotto Unico dista circa 60 chilometri da Salerno e circa 55km da Potenza**. È grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto esegutato e la sua vicinanza al centro capoluogo di *Sicignano Degli Alburni* ed alle principali infrastrutture.

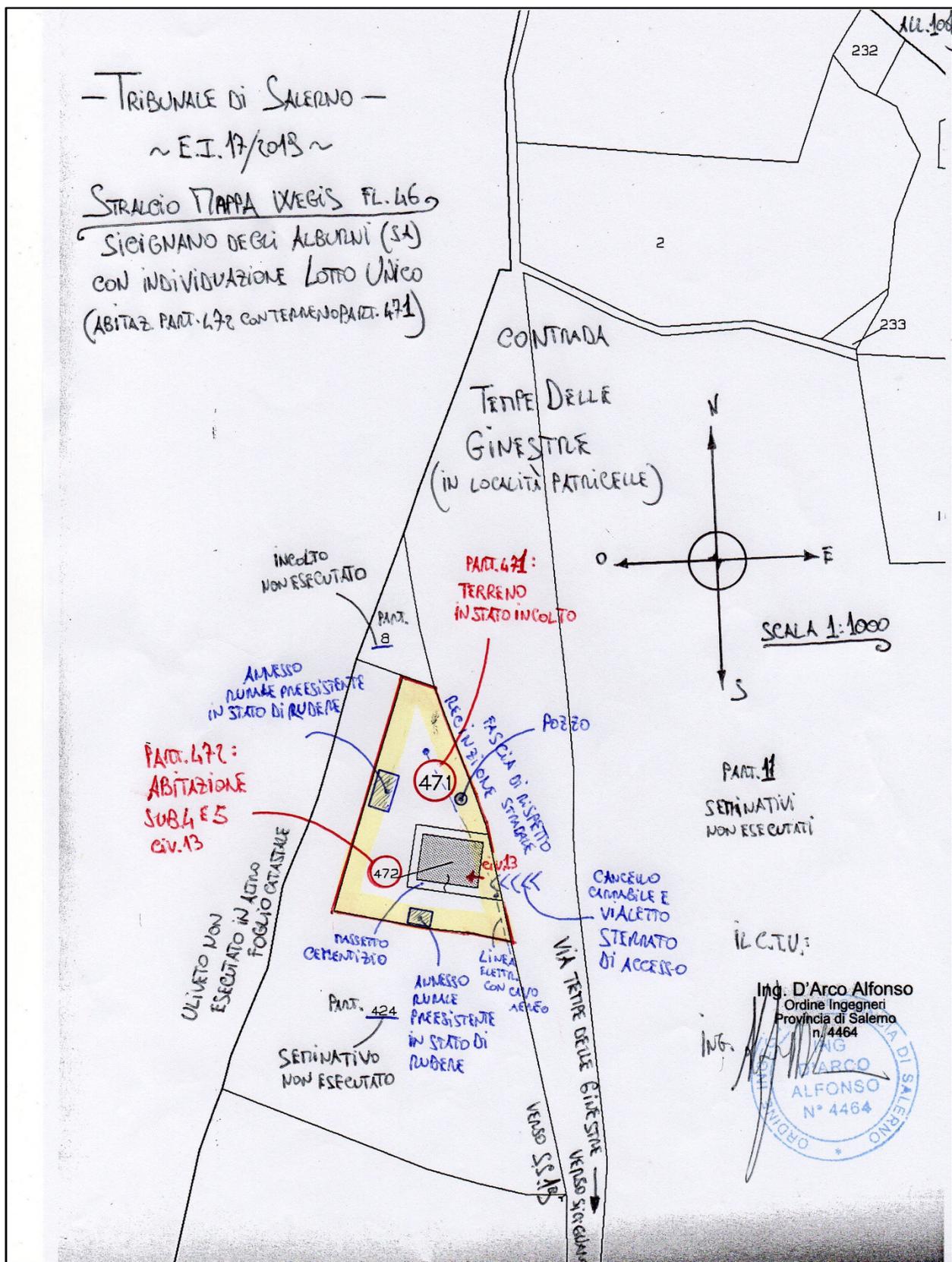


All.10a) Stralci toponastici, sulla raggiungibilità del Lotto Unico sia dall'Autostrada A2 del Mediterraneo (ex A3 SA-RC), e sia da Sicignano Capoluogo. (Fonte Google Maps).



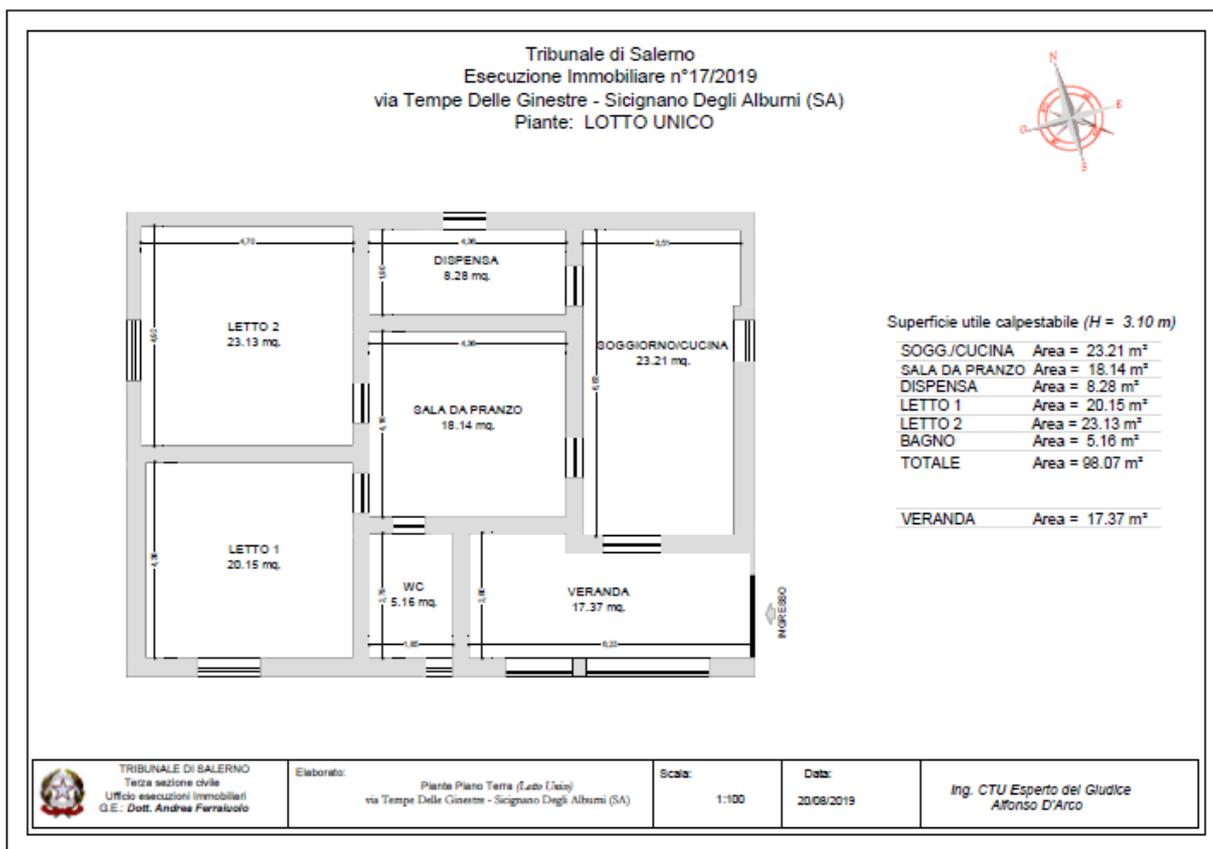
All.10b) Stralcio toponomastico di dettaglio e ortofotografico di inquadramento Lotto Unico, sulla raggiungibilità del Lotto Unico direttamente deviando dalla SS.19 delle Calabrie per Contrada Tempe delle Ginestre (Fonte Google Maps).

La stessa SS.19 nel suo tracciato di mezza costa, pur proseguendo fino ad Eboli, è collegata in corrispondenza della **Frazione Zuppino** allo **svincolo autostradale A3 SA-RC**, come già visto alla pagina precedente, per il tramite della **S.P. 36** che la collega al fondovalle Tanagro e dunque all'Arteria autostradale, e che in assenza di neve per gran parte dell'anno, non presenta particolari problemi nei suoi tratti dissestati, che richiedono solo una guida leggermente più attenta.



All.10 d) Stralcio Mappa WEGIS Fl. 46 – Sicignani Degli Alburni, da cui si evincono la localizzazione dell'accesso in corrispondenza del Civ.13 di Via Tempe delle Ginestre, la sagoma rettangolare del fabbricato, la presenza di annessi preesistenti da recuperare, le destinazioni d'uso delle aree esterne, e dei terreni circostanti, i tipi colturali ed **i confini**, di seguito descritti.

Seguono **Planimetria e riepilogo delle consistenze superficiali dell'abitazione**:→



All.10g): Planimetria STATO ATTUALE Appartamento P.Illa 472 Subb. 4 e 5, afferente al Lotto Unico, con individuazione distribuzione dei vani, destinazioni d'uso effettive e consistenze superficiali, in scala 1:100.

RIEPILOGO CONSISTENZE SUPERFICIALI COMPLESSIVE

Superficie utile calpestabile (H = 3.10 m)

SOGG./CUCINA	Area = 23.21 m ²
SALA DA PRANZO	Area = 18.14 m ²
DISPENSA	Area = 8.28 m ²
LETTO 1	Area = 20.15 m ²
LETTO 2	Area = 23.13 m ²
BAGNO	Area = 5.16 m ²
TOTALE	Area = 98.07 m²

VERANDA	Area = 17.37 m ²
---------	-----------------------------

Totale Superficie Utile Residenziale = 98,07 m²
Totale Superficie Utile Non Residenziale = 17,37 m²

Si notino in particolare **l'assenza del Garage, il cui vano è stato riadattato a vano letto ed il portico verandato**, richiuso con infissi in ferro e vetrate.



Veduta dell'Ingresso retrostante il portico verandato, con spazio pranzo ed angolo cottura provvisto di comodo poggio in muratura con piano marmoreo. Gli interni dell'Appartamento risultano essere in generale in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi sul Lotto Unico, si rimanda alla Galleria grafico-fotografica, in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, galleria ugualmente oggetto di deposito telematico. →

Segue Quesito 5 sui TITOLI di PROPRIETA': →

Quesito 5: *‘precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’*

TITOLI di PROPRIETA’

Alla luce dell’analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio Dott.ssa Maria Landolfo datata 15/03/2019 e riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che:

Il Lotto Unico è pervenuto nella piena titolarità, al **Debitore Sig. OMISSIS**, per averlo acquistato nel 2009 da **OMISSIS**, che a sua volta aveva ricevuto i beni afferenti al Lotto Unico nel 2001 per **successione Testamentaria in morte della zia OMISSIS**, che a sua volta li aveva ricevuti negli anni '90 per **successione Testamentaria in morte del marito OMISSIS**. Gli estremi di tutti i passaggi di proprietà sono di seguito riportati:

- ✓ **All.ti 3b₁-3b₂)** **TITOLO di PROPRIETA’ PRINCIPALE e sua nota di Trascrizione: Atto di Compravendita** per Notaio Dott. **Sergio Barela** rep. 77275 racc. 25934, registrato ad **Eboli** il 17/09/2009 al n°5960, e trascritto alla Conservatoria di Salerno il 17/09/2009 ai **num.ri R.G.42325 R.P.33968** (il dante causa **OMISSIS** vende i beni personali afferenti al Lotto Unico **Part.ile 471 e 472 subb. 4 e 5 al Debitore Sig. OMISSIS, all’epoca celibe**). Il Titolo di proprietà principale riporta il terreno come pertinenziale al Fabbricato, contiene la storia edilizia del fabbricato stesso, e reca in All.”A” il certificato di destinazione urbanistica del Terreno.
- ✓ **All.ti 3c₁-3c₂)** **Nota di Trascrizione e Frontespizio di registrazione TITOLO di PROVENIENZA: Successione Testamentaria** in morte di **OMISSIS (zia di OMISSIS)** apertasi il 18/01/2001, con testamento del 02/09/2000 rep.430, per Notaio Bruno Parisi, registrato il 07/03/2001 all’**Ufficio del Registro di Eboli** al n°413, e pubblicato il 17/02/2001. La **Successione** è stata denunciata al n°40 Vol.396, registrata ad Eboli il 17/07/2001 e trascritta alla Conservatoria di Salerno il 16/05/2002 ai **num.ri R.G.17673 R.P.13049** (con gli Immobili esecutati **Part.ile 471 e 472 subb. 4 e 5 devoluti, tra gli altri beni, a favore del nipote OMISSIS, dante causa del Debitore**).
- ✓ **All.to 3d)** **Nota di Trascrizione TITOLO di PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE: Successione Testamentaria** in morte di **OMISSIS (coniuge di OMISSIS)** apertasi il 02/08/1993, denunciata al n°14 Vol.305, registrata ad Eboli il 31/01/1994 e trascritta alla Conservatoria di Salerno il 11/05/1995 ai **num.ri R.G.13066 R.P.10293** (con gli Immobili esecutati **Part.ile 471 e 472 subb. 4 e 5, rientranti nella maggior consistenza della ex Part.9 (5.583mq.) stesso Fl. 46 peraltro riportata anche in visure storiche. Tale Particella, unitamente ad altri beni fu devoluta a favore della coniuge OMISSIS, zia di OMISSIS, dante causa del Debitore**).

NOTE CTU sui TITOLI di PROPRIETA':

E dunque il **Debitore Sig. OMISSIS**, acquistò i beni afferenti al Lotto Unico nel 2009 con Atto di Compravendita per Notaio Barela, quand'egli **era ancora celibe e residente a Battipaglia.**

Il **dante causa OMISSIS**, pur essendo in comunione dei beni, aveva ricevuto i beni per successione, e dunque ne era **pieno ed esclusivo proprietario essendo beni di carattere personale**, non rientranti nella comunione stessa.

Successivamente **il Debitore OMISSIS si è coniugato in Sicignano degli Alburni nel 2017 in regime patrimoniale di separazione dei beni.**

Pertanto rimane assodata la piena ed esclusiva titolarità dei cespiti in capo all'esecutato, ovvero il pignoramento aggredisce l'interezza dei beni afferenti al Lotto Unico dianzi configurato, e non si pongono questioni divisionali, né di distribuzione dei dividendi verso la coniuge.

*Per ulteriori dettagli e approfondimenti sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione diretta degli All.ti 3 del Volume Allegati, ugualmente agli atti telematici del procedimento in separato file., nonché a quanto contenuto nella **Certificazione Notarile Landolfo**, ugualmente agli Atti Telematici del Procedimento ed anche in All.3a) della CTU.*

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’*

Si ribadisce l'**inesistenza di regimi di comproprietà e contitolarità sui beni esegutati**, in quanto il Debitore Sig. **OMISSIS**, acquistò i beni afferenti al Lotto Unico nel 2009 con Atto di Compravendita per Notaio Barela, quand'egli **era ancora celibe e residente a Battipaglia.** Successivamente si è **coniugato in Sicignano degli Alburni nel 2017 in regime patrimoniale di separazione dei beni.**

Pertanto rimane assodata la **piena ed esclusiva proprietà dei cespiti in capo all'esecutato**, ovvero il pignoramento aggredisce l'interezza dei beni afferenti al Lotto Unico dianzi configurato, e non si pongono questioni divisionali, né di distribuzione dei dividendi verso la coniuge.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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 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’*

Premesso che il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 17/2019 risulta **privo di contratti di Locazione**, e che pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 17/2019**, vi è da rilevare che, per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, secondo quanto riscontrato nel corso dell’Accesso CTU del 20/08/2019, che:

- Il *Lotto Unico* risulta attualmente nel possesso materiale della **nucleo familiare del Debitore OMISSIS**, con l’abitazione Part.472 arredata ed il Terreno Part.471 in stato incolto.

Relativamente agli **asservimenti di fatto**, si precisa che:

- ✓ Esiste **linea elettrica aerea di bassa tensione** che attraversa marginalmente il fondo asservendolo, e consente peraltro l’allacciamento elettrico dell’utenza del *civ.13* dell’abitazione.

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.’*

Pur premettendo che, in ogni caso, all’attualità, **il cespite pignorato di cui al Lotto Unico risulta privo di contratti di locazione e solo l’Abitazione può essere pienamente fruibile**, mentre **le pertinenze agricole necessitano di un riavvio e di una rimessa a nuovo**, ai fini della stima del più probabile canone di locazione, o in alternativa di una **congrua indennità di occupazione da proporre ai fruitori dei cespiti eseguiti**, dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del Circondario, nonché consultando sia i dati dell’*Osservatorio*, sia i Dati del *Listino Quotaz. MetroQuadro/FIAIP*, e sia i dati del *Borsino Immobiliare*, (cfr. All.ti 9), peraltro ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi, risulta il seguente **VALORE UNITARIO di LOCAZIONE per l’Abitazione:**

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE:→

$$V. \text{ unit.medio di locaz. Abitaz.} = \frac{1,4+1,7}{2} + \frac{0,9+0,9}{2} + \frac{2+2}{2} = 1,48 \approx 1,50 \text{ €/mq.X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la consistenza metrica superficiale lorda del solo Appartamento (145mq.), ed arrotondando a cifra intera per eccesso il risultato ottenuto, per contemperare in qualche modo anche i comodi pertinenziali, pur nel loro attuale stato di abbandono e fruibilità ridotta, si ottiene il **Più Probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE complessivo**, come di seguito riportato:→

Lotto Unico (Abitaz. + terreno Part. Ite 472 e 471):

- ❖ **Canone locativo mensile Lotto Unico** = 1,50€/mq x mese X 145 mq. di sup lorda Abitaz. = 217,50 ≈ **250 €/mese** in cifra tonda arrotondata per eccesso.

Pertanto il più probabile canone di locazione del Lotto Unico, può stimarsi come sopra, considerati cioè già conglobati nel canone i comodi delle pertinenze.

Peraltro tale risultato è in accordo con quello che si otterrebbe dalla formula inversa di capitalizzazione dei redditi, assunto un saggio di capitalizzazione medio delle abitaz. extraurbane: $r = (2,6+1,8+2,9)/3 = 2,43\%$, estrapolabile dalle fonti indirette per l'App. in oggetto (cfr. Saggi Borsino in All.9b) e tenuto conto del Valore di stima dell'intero Lotto (**91.000€**: cfr. successivo Quesito 14), con un'aliquota di oneri fiscali del 25%, si avrebbe:

CANONE Annuo di LOCAZIONE Lotto Unico
(nel suo complesso: abitazione + terreno):

$$V \text{ canone annuo di locazione} = (91.000 \text{ €} \times 0,0243) / 0,75 \approx 2.948,40 \approx \mathbf{3.000 \text{ €/annui}}$$

(≈250 € mensili).

Si ribadisce comunque infine che, in ogni caso, i cespiti pignorati risultano privi di contratti di locazione opponibili all'Acquirente.

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 notazione'

Dall'Estratto di Stato civile del 23/07/2019 rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Sicignano degli Alburni (Sa) (Cfr. All.4: Estratto di Matrimonio n°5 Anno 2017 Parte II Serie A Uff.1), emerge che il **Debitore Sig. OMISSIS** (nato a OMISSIS), si sposò in **Sicignano Degli Alburni il OMISSIS**, in **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**, con la **Sig.ra OMISSIS**.

Si è già precisato che il Debitore Sig. OMISSIS, acquistò i beni afferenti al Lotto Unico nel **2009** con Atto di Compravendita per Notaio Barela, quand'egli era ancora **celibe** e **residente a Battipaglia**. Successivamente **OMISSIS** si è coniugato in Sicignano degli Alburni nel **2017** in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Pertanto rimane assodata la piena ed esclusiva titolarità dei cespiti in capo all'esecutato, ovvero il pignoramento aggredisce l'interezza dei beni afferenti al Lotto Unico dianzi configurato, e non si pongono questioni divisionali, né di distribuzione dei dividendi verso la coniuge.

Per ulteriori dettagli inerenti il regime patrimoniale, si rimanda direttamente all'Estratto di matrimonio in Allegato 4 del Volume Allegati.

Quesito 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 i vincoli 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 ed 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)'*

Come accertato in data accesso CTU 20/08/2019, **sul Lotto Unico (Abitazione + Terreno) non insiste alcun regime di tipo condominiale.**

Relativamente ai *vincoli di tipo urbanistico*, si dirà più ampiamente e compiutamente al successivo *quesito 13*, cui si rimanda per ogni dettaglio (*cfr.*).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli:→

Quesito 11: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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’*

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **26/06/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risulta interessante il compendio pignorato, solo la **formalità pregiudizievole** del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I.17/2019, unitamente all’**Ipoteca Volontaria alla base del titolo esecutivo**.

Gli estremi di Ipoteca e Pignoramento sono di seguito riportati:

- **All.6c) Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo) iscritta il **17/09/2009** ai num.ri **R.G. 42326 R.P. 4943**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (Debitore)**, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato (Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5, oltreché Ente Urbano area di sedime)**, per la somma di **76.419,21 €**, oltre interessi e spese.
- **All.6d) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** (su cui è incardinata la presente **E.I. 17/2019**): **Atto di Pignoramento immobiliare** del **10/01/2019**, trascritto il **08/03/2019** ai num.ri **R.G. 9645 R.P. 7468**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (Debitore)**, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato (Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5)**, per la somma di **75.016,28 €**, oltre interessi e spese successive. La trascrizione, come più volte già evidenziato, reca menzione di un Pignoramento successivo, di cui tuttavia non vi è traccia in elenco.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO:

Ing. ALFONSO D’ARCO

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agazia delle Entrate**, con evidenziate le formalità inerente i **beni di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 17/2019**:→

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 17/2019*, sono pari a (**1 pignoramento e un'ipoteca volontaria**):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca Volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni della formalità pregiudizievole** ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: = 294 + 35 = **€ 329,00.**

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, e rientrante nelle oscillazioni di stima.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'

Dagli accessi effettuati in data **18/06/2019** presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure storiche catastali per soggetto Debitore e per immobili, estratto del foglio di mappa Wegis, Planimetrie catastali, etc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI CESPITI

- ✚ **All.5a) Visura per Soggetto Debitore (OMISSIS):** Terreni e Fabbricati siti in tutta la Provincia di Salerno;
- ✓ **All.ti 5b₁ e 5b₂) Mappa catastale Wegis Fl.46 Sicignano Degli Alburni (scala 1:2000 Formati A4 e A3),** con indicazione **Part.lla 471 e 472,** afferenti al lotto unico, in *Località Tempe Delle Ginestre*;
- ✓ **All.5c) Visura storica Terreno agricolo afferente al Lotto Unico: N.C.T. Sicignano Degli Alburni Fl.46 Part.471;**
- ✓ **All.5d) Visura storica area di sedime Fabbricato afferente al lotto unico: N.C.T. Sicignano Degli Alburni Fl.46 Part.472 (Ente urbano);**
- ✓ **All.5e) Elenco Subalterni Abitazione N.C.E.U. Sicignano Degli Alburni Fl.46 Part.472;**
- ✓ **All.5f₁) Visura storica Appartamento: N.C.E.U. Sicignano Degli Alburni Fl.46 Part.472 sub.4;**
- ✓ **All.5f₂) Planimetria catastale Appartamento: N.C.E.U. Sicignano Degli Alburni Fl.46 Part.472 sub.4 (in scala 1:200, Formato A4).**
- ✓ **All.5g₁) Visura storica Garage: N.C.E.U. Sicignano Degli Alburni Fl.46 Part.472 sub.5 (in realtà riadattato come ulteriore vano letto);**
- ✓ **All.5g₂) Planimetria catastale Appartamento: N.C.E.U. Sicignano Degli Alburni Fl.46 Part.472 sub.5 (in scala 1:200, Formato A4, difforme relativamente agli infissi).**

Dagli accessi effettuati in data **26/06/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie su soggetto debitore e su immobili esecutati. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:→**

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- ✚ **All.6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (*OMISSIS*) datato 26/06/2019;
- ✚ **All.6b₁) Elenco formalità** per immobile (*Terreno afferente al Lotto Unico censito in N.C.T. Sicignano degli Alburni (SA) Fl.46 Part.471*) datato 26/06/2019;
- ✚ **All.6b₁) Elenco formalità** per immobile (*Precedente identificativo della maggior consistenza comprensiva di terreno ed area di sedime fabbricato censito in N.C.T. Sicignano degli Alburni (SA) Fl.46 Part.9*) datato 26/06/2019;
- ✚ **All.6b₃) Elenco formalità** per immobile (*Appartamento afferente al Lotto Unico censito in N.C.E.U. Sicignano degli Alburni (SA) Fl.46 Part.472 sub.4*) datato 04/07/2019;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6c) Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo) iscritta il 17/09/2009 ai num.ri *R.G. 42326 R.P. 4943*, a favore di *OMISSIS (Creditore Procedente)* e contro *OMISSIS (Debitore)*, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato** (*Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5, oltreché Ente Urbano area di sedime*), per la somma di 76.419,21 €, oltre interessi e spese.
- **All.6d) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** (su cui è incardinata la *presente E.I. 17/2019*): **Atto di Pignoramento immobiliare** del 10/01/2019, trascritto il 08/03/2019 ai num.ri *R.G. 9645 R.P. 7468*, a favore di *OMISSIS (Creditore Procedente)* e contro *OMISSIS (Debitore)*, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato** (*Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5*), per la somma di 75.016,28 €, oltre interessi e spese successive. La trascrizione reca menzione di un Pignoramento successivo, di cui tuttavia non vi è traccia in elenco.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano discrasie rilevanti**, se non il presunto pignoramento successivo di cui non vi è traccia negli elenchi e nella certificazione, la presenza di annessi rurali diruti non censiti all'urbano, ed il riadattamento a vano letto del Garage ancora censito in cat. C/6, peraltro già evidenziate ampiamente ai precedenti *Quesiti 1,2, 3 e 4 (cfr.)*, ed in ogni caso ininfluenti e non determinanti.

Segue Quesito 13 su Aspetti Edilizi:→

Quesito 13: :*‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. 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 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’*

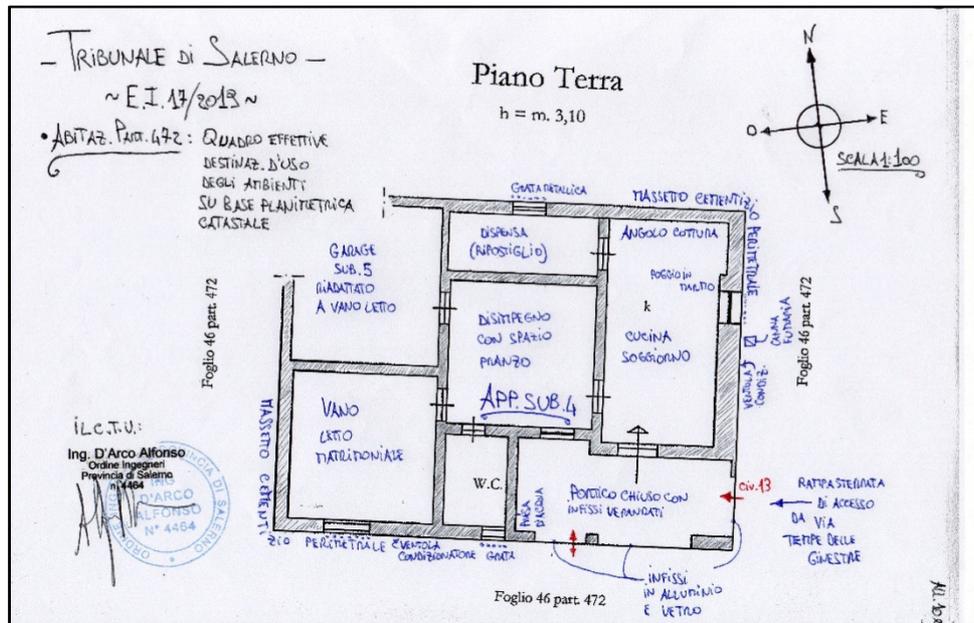
Per quanto attiene gli **Aspetti Urbanistici del Lotto Unico:**

dal confronto con il titolo di proprietà principale, ed all’esito dell’accesso agli Atti presso l’UTC di Sicignano degli Alburni, relativamente agli **aspetti urbanistici**, il **terreno Part.471** ricade ai sensi del **Certificato di Destinazione Urbanistica, n°61 prot.7218 del 03/08/2009** (cfr. allegato “A” al titolo di proprietà principale) in **Zona omogenea tipo “E” a destinazione agricola**, e inoltre l’ambito territoriale di ricaduta non è compreso all’interno della **Perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano**. Il **Certificato di destinazione Urbanistica del Terreno pertinenziale Part.471** è peraltro riportato in allegato “A” al Titolo di Proprietà principale del 2009.

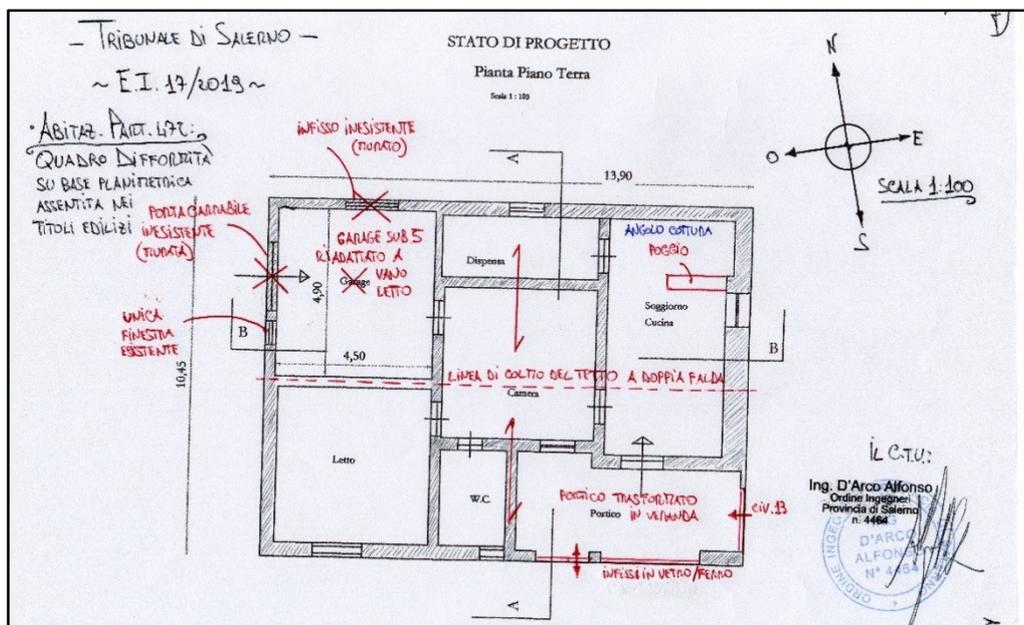
Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi dei Lotto Unico:**

il **Fabbricato attuale Part.472**, fu originariamente **edificato come fabbricato rurale nel 1950** e dunque in *epoca antecedente il 01/09/1967*, e lo stesso, a seguito del danneggiamento subito per effetto del sisma del 1980, fu ristrutturato in virtù di **Concessione edilizia n°3/T Prot.2967 del 21/04/1998 ai sensi L.219/81** (momentaneamente smarrita presso l’archivio UTC di Sicignano degli Alburni), cui ha fatto seguito **Variante DIA Prot.6819 del 21/07/2009 n°54/09** di ristrutturazione interna (intestata al precedente proprietario **OMISSIS**, con planimetria a firma del Tecnico Ing. **OMISSIS**), e rilascio **Certificato di Agibilità del 22/07/2009** (rilasciato per interventi sull’originario Fabbricato rurale ai sensi art.9 L.219/81).

Vi è da aggiungere che gli annessi rurali originariamente insistenti sul fondo, non hanno partecipato al processo di ristrutturazione post-sismica e sono rimasti in stato diruto, ed inoltre dal confronto delle **Planimetrie catastale ed assentita nella più recente variante DIA** con lo stato effettivo dei luoghi, entrambe le Planimetrie riportano il **sub.5 come garage in CAT.C/6 con un suo accesso carrabile e due finestre**, a fronte del riadattamento effettivo del vano ad ulteriore vano letto in aggiunta al letto matrimoniale, illuminato peraltro da una sola finestra e privo di accesso carrabile, oltre ad essere il Portico nella realtà verandato e chiuso, anziché aperto, come chiaramente evidenziato nelle planimetrie che seguono:



All.ti 10e e 10f): Quadri delle effettive destinazioni d'uso degli ambienti su base planimetrica catastale, e messa in evidenza delle difformità rispetto alla planimetria della Variante DIA assentita (poggio, portico chiuso e garage riadattato a vano letto) evidenziate in rosso:→



Tali difformità, anche se **non oggetto di contestazione ed in presenza di agibilità rilasciata e peraltro citata in titolo di proprietà principale**, sono state prudenzialmente contemperate dal

sottoscritto CTU nella formazione del valore a base d'asta, tramite opportune detrazioni dal valore di mercato del Lotto, pari a complessivi **2.500€** e legate ad eventuali procedure DOCFA + CILA in Sanatoria, legate alla facoltà dell'Acquirente finale, per uniformare lo stato di fatto all'ufficialità delle rappresentazioni edilizie e catastali.

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli urbanistico/edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati 7** riportati nel **Volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico, e qui rielencati per comodità di lettura:

- **All.7a) Certificato di Destinazione Urbanistica, n°61 prot.7218 del 03/08/2009 (allegato al titolo di proprietà principale e con terreno part.471 ricadente in Zona agricola tipo "E");**
- **All.7b) Grafici assentiti Prot.06819 allegati alla Variante DIA Prot.6819 del 21/07/2009 n°54/09** di ristrutturazione interna (intestata al precedente proprietario OMISSIS, con planimetria a firma del Tecnico Ing. OMISSIS);
- **All.7c) Certificato di Agibilità del 22/07/2009 (rilasciato per interventi sull'originario Fabbricato rurale ai sensi art.9 L.219/81);**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue **Quesito 14 su STIMA LOTTO**:→

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 agenzia 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.’*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** (*Abitazione con annessi in stato diruto e Terreno Agricolo tenuto in stato incolto*):

- esaminato attentamente lo stato dei luoghi che rivela da un lato un **discreto stato di conservazione e manutenzione dell’Abitazione**, a fronte invece della **necessità di recuperare gli annessi e ripristinare la buona tenuta colturale dell’appezzamento**,
- tenuto conto altresì di una presenza quantomeno di recinzione parziale lato strada del fondo, peraltro approssimativamente pianeggiante, prossimo alla strada carrabile ed all’abitazione, con potenzialità di incremento di valore che potrebbero derivare dal recupero di annessi e pozzo,
- valutata la consistenza superficiale dei vari cespiti, ed omogeneizzate le pertinenze con opportune aliquote,

e considerate d’altra parte le caratteristiche estrinseche della *zona extraurbana collinare di Sicignano Degli Alburni*, nonché quantificato il fattore di minusvalenza più volte richiamato nel corso dell’elaborato (*necessità di uniformare destinaz. d’uso del vano censito come garage ma effettivamente destinato a vano letto ed provvisto di un unico infisso, etc.*),

sono stati, nella fattispecie, adottati dal CTU, i **procedimenti di stima**, di seguito descritti:

- **Nel caso del Terreno Agricolo Part.471**, adottando un **Procedimento di stima per valori tipici**, si è fatto riferimento ai **Valori Fondiari medi 2018/2019** relativi alla **Regione Agraria n°6** (*Alto Sele, Tanagro e Tusciano*) di appartenenza, comprendente anche il **Comune di Sicignano Degli Alburni** (*cfr. All.9d*). E dunque ai fini estimativi, a partire dai valori unitari del tipo colturale (*Seminativo arborato*), si è tenuto conto del **coeff. Amplificativo 5** per contemperare presenza di recinz. vicinanza a strada pozzo e abitaz. e presenza annessi quand’anche da recuperare, invece parametrando al 2% del V.U. dell’Abitazione il massetto ed in vialetto Part.472, in quanto da ripulirsi e sistemarsi definitivamente in pendenze e verde attrezzato.
- **Nel caso dell’Abitazione Part.472**, è stato adottato il **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **valore unitario per l’Abitazione**, sono state praticate le **detrazioni per contemperare la necessità di riaccatastare e regolarizzare il vano letto aggiuntivo in luogo del garage,**

nonché il portico chiuso verandato ed il poggio, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

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

Seguono dunque per il lotto unico, a partire dai terreni agricoli che lo compongono, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:→

Procedimento Monoparametrico STIMA Terreni Agricoli Lotto su base VALORI FONDIARI

La *valutazione dei Terreni Agricoli Part.471 afferenti al lotto Unico* è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cfr. All.ti 9d Vol. Allegati*):

- ❖ I **Valori Fondiari Medi Anno 2018/2019**, relativi alla **Regione Agraria n°6** (*Alto Sele, Tanagro e Tusciano*) comprendente il comune di *Sicignano Degli Alburni(SA)*:

VALORI FONDIARI MEDI (*cfr. All.to 9d*)

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)
Semin. Arb. Irrigui e/o asciutti	0,9254 ÷ 1,8897 (Val. medio 1,40)

Orbene, consultando i dati sopra riportati ed applicandoli alle **consistenze superficiali** (*che vedono la Part.471 estendersi per circa 1.137mq.*), tenuto conto del **fattore amplificativo di 5** già ampiamente giustificato, risulta il seguente **VALORE di Mercato della porzione ad Uliveto**:

STIMA VALORE di Mercato Terreni Agricoli Lotto

- *Val. Terreno incolto con annessi diruti:* = 1.137 mq.X 1,40 €/mq.X 5 = 7.959 ≈ **8.000 €**;

Val. di Mercato Terreno Agricolo (*Part.lla 471*) ≈ **8.000€**.

Procedimento Monoparametrico STIMA Abitazione Lotto su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO

La *valutazione dell'Abitazione Part.472, nonché della porzione di massetto e vialetto di accesso al fabbricato stesso e ricadente nella Part.472* è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cfr. All.ti 9 Vol. Allegati*):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;

- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet *www.agenziaterritorio.it*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

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

Adottando, dunque, i **valori medi** per le **Abitazioni di tipo economico**, forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla **località extraurbana di Tempe delle Ginestre del Comune di Sicignano (SA)**, valori peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI **BASE UNITARI Per la stima**:

$$V_{\text{unitario Ab. A/3 economiche}} = \frac{\frac{480 + 600}{2} + \frac{487 + 624}{2} + \frac{650 + 650}{2}}{3} = 581,66 \approx 580 \text{ €/mq. di sup. lorda;}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali lorde di Appartamento (145mq. di sup. lorda) e corte (139mq.)**, e praticando l'**aliquota specifica della corte stessa da sistemare, nonché detraendo gli oneri legati alle residue**

regolarizzazioni sotto il profilo catastale/edilizio, si ottiene dunque il **valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

STIMA LOTTO UNICO

STIMA VALORE base d'asta LOTTO

- App. Part.472 Subb.4 e 5 = 580€/mq. X 145mq. = 84.100 ≈ **84.000 €**;
- Corte abitaz. sempre Part.472: =0,02 X 580 €/mq. X 139mq.= 1612,40 ≈ **1.500 €**;
- Terr. Part.471sem. arb. Incolto con pozzo e annessi diruti (cfr. Calcolo precedente) ≈ **8.000€**;
- ✓ Oneri legati a regolarizzaz./riaccatastam. vano letto poggio e portico ≈ **- 2.500€**;

Val. Base d'Asta Lotto Unico = V.Mercato **93.500€** - Oneri **2.500€** = **91.000€**.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico: 91.000 €**
(diconsi euro novantunomila/00 cent. di euro)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue **Quesito 15** sui Beni mobili:→

Quesito 15: *‘Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissal dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato’:*

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso 20/08/2019:

- All’interno dell’Abitazione subb.4 e 5 afferente al Lotto Unico, sono presenti beni mobili e materiali d’arredo di proprietà del nucleo familiare del Debitore: il valore di tali beni mobili potrebbe stimarsi complessivamente attorno ai 10.000€ e le spese occorrenti per il trasloco dei beni mobili si stimano all’incirca in 1.500€. Poiché però le suppellettili appartengono al nucleo familiare del Debitore, interessato alla loro conservazione, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell’Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, i familiari stessi del debitore provvederebbero al trasloco in economia e a proprie spese.
- All’interno del fondo pertinenziale insiste vegetazione in stato incolto con sviluppo di arbusti selvatici, eventualmente da ripulire per restituire il suolo all’uso agricolo, ed insistono un pozzo da verificare e due annessi rurali di epoca vetusta (presumibilmente risalenti anch’essi agli anni ’50 come il Fabbricato originario), annessi in stato diruto, da recuperare e censire secondo facoltà dell’Acquirente finale.

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’*

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.17/2019)

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, redatta in formato telematico, è riportata in un **file separato dal Volume Allegati e dal presente elaborato**, galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato con il **Sopralluogo C.T.U. del 20/08/2019** dalle ore 11:00 alle ore 11:15 (*Cfr. Verb. accesso CTU in All.8*).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d’esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60.**

L’**inquadramento dei cespiti** costituenti il **LOTTO UNICO (Fabbricato Part.472 e Terreno Part.471)**, sito in Località **Tempe delle Ginestre di Sicignano degli Alburni**, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità dalla *Via Tempe delle Ginestre civ.13*, in ambito extraurbano del territorio comunale di *Sicignano*;**
- **Individuazione e stato degli spazi Pertinenziali, della parziale recinzione lato strada, e delle aree al contorno;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione della distribuzione interna all'interno dell'Abitazione, e articolazione dei VANI dell'Appartamento.**

NOTA C.T.U.: La **relazione grafico/fotografica**, **priva di dati sensibili e dunque adatta ad essere destinata alla pubblicità immobiliare**, è stata redatta utilizzando le foto (ugualmente oggetto di deposito telematico) del completo rilievo fotografico effettuato in data accesso CTU 20/08/2019, e la stessa è stata organizzata in separato file rispetto alle presenti risposte ai Quesiti del Mandato.

Quesito 18: *“Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”*

Nel corso dell'espletamento del mandato non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Quesito 19: *“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”*

Nell'ambito della presente *E.I.17/2019* non è stato nominato alcun Custode e/o Delegato alla Vendita.

Tuttavia qualora fosse disposta la Custodia o la Delega, il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione del Custode e/o Delegato alla Vendita.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→

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) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di proprietà, 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico destinato alla vendita**, unitamente al **Valore a base d’asta**:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

✚ **LOTTO UNICO EI 17/2019:** **Abitazione con terreno agricolo**, ubicati nel territorio comunale di *Sicignano degli Alburni (SA)*, alla *Via Tempe Delle Ginestre civ.13 Località extraurbana di Patricelle*, il tutto attualmente censito in N.C.E.U. *Sicignano degli Alburni Fl.46 P.IIIa 472 sub.4 e sub.5 (Abitazione)* con il terreno censito in N.C.T. *Sicignano degli Alburni Fl.46 P.IIIa 471*.

Il **Terreno Agricolo** attualmente in stato incolto, parzialmente recintato, presenta un’estensione complessiva di circa **1.137mq.**, contiene al suo interno alcuni annessi rurali di epoca vetusta in stato diruto, ed un pozzo, con un asservimento di fatto a mezzo linea elettrica aerea.

L’**Abitazione**, si sviluppa su un unico livello, di forma rettangolare, con copertura a doppia falda inclinata, e si compone di: portico con chiusura a mo’ di veranda non assentita, ingresso-soggiorno con angolo cottura, dispensa-ripostiglio, ampio disimpegno con spazio pranzo, un w.c. e due vani letto (di cui uno in corrispondenza del garage), per una *superficie lorda complessiva di circa 145 mq.* (*sup. utile di circa 115mq. portico verandato compreso*), con massetto perimetrale, corte, vialetto carrabile e cancello di circa **139mq.**, da sistemare.

Il **garage sub.5** è stato riadattato a vano letto ricomprendendolo nell’appartamento precedente, lasciando di fatto un’unica finestra di illuminazione esterna, in luogo di porta carrabile e due infissi, assentiti e censiti.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in;

- **Terreno Agricolo:** censito in *N.C.T. Sicignano degli Alburni FL.46 Part. 471* Qualità: *Seminativo*, Classe: *23*, Consistenza: *1137mq.*, Reddito Dominicale: *2,06€*, Reddito agrario: *2,06€*;
- **Garage:** *N.C.E.U. Sicignano degli Alburni FL.46 Part.472 sub. 5*, Cat.C/6, Classe *12*, Consistenza: *22 mq.*, Rendita Catastale: *53,40€*;
- **Abitazione:** *N.C.E.U. Sicignano degli Alburni FL.46 Part.472 sub. 4*, Cat.A/3, Classe *1*, Consistenza: *4,5 Vani Catastali*, Rendita Catastale: *232,41 €.*;

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** (Abitazione più terreno), come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;
- **Risulta debitamente pignorato anche l'ente urbano della Part.472** (*Corte pertinenziale del Fabbricato*), e pertanto, non si pongono problemi di interclusione del fabbricato;
- **Sui beni di cui al Lotto Unico come sopra individuato non insisterebbe nessun altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.17/2019**, anche se la trascrizione del pignoramento riporta gli estremi di un altro Pignoramento successivo, trascritto lo stesso giorno 08/03/2019 ai num.ri successivi di RG (9654) e di RP (7474). Di detto pignoramento tuttavia non si ritrova traccia né in elenchi formalità, né in Certificazione notarile per Notaio Landolfo;
- **La nota di Iscrizione a ruolo della Procedura riporta solo taluni immobili tra quelli pignorati,** ma in ogni caso fanno fede l'Iscrizione Ipotecaria, la trascrizione del pignoramento e l'istanza di vendita, laddove i cespiti vengono compiutamente indicati.

Relativamente alla **planimetria catastale ed a quella assentita**, si osserva che:

- ✓ Entrambe le Planimetrie riportano il **sub.5 come garage in CAT.C/6 con un suo accesso carrabile e due finestre**, a fronte del riadattamento effettivo del vano ad ulteriore vano letto in aggiunta al letto matrimoniale, illuminato peraltro da una sola finestra e privo di accesso carrabile, come effettivamente riscontrato sui luoghi.
Tale difformità, anche in presenza di agibilità rilasciata e peraltro citata in titolo di proprietà principale è stata prudenzialmente contemperata dal sottoscritto CTU nella formazione del valore a base d'asta, tramite opportune detrazioni dal valore di mercato del Lotto, legati ad eventuale procedura DOCFA + CILA in Sanatoria, per uniformare lo stato di fatto all'ufficialità delle rappresentazioni edilizie e catastali.

Con riferimento agli **altri Aspetti catastali di asservimento ed urbanistici**, si osserva che:→

- ✓ Nel **circostante terreno part.471**, ugualmente pignorato ed afferente al lotto unico, esistono un **pozzo** e **annessi rurali in stato diruto, di epoca vetusta e non censiti**, da eventualmente recuperare secondo facoltà dell'Acquirente;
- ✓ Pur **non esistendo agli atti catastali, l'elaborato planimetrico della Part.472**, è possibile comprendere facilmente l'articolazione della distribuzione interna dell'abitazione, i cui vani si sviluppano tutti attorno ad un ampio disimpegno centrale;
- ✓ La **Fascia stradale indicata in Mappa wegis**, è più ampia di quanto non sia nella realtà;
- ✓ Esiste **linea elettrica aerea di bassa tensione** che attraversa marginalmente il fondo asservendolo, e consente peraltro l'allacciamento elettrico dell'utenza.
- ✓ Il **Certificato di destinazione Urbanistica del Terreno pertinenziale Part.471** è riportato in allegato al Titolo di Proprietà principale del 2009.

CONFINI LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico – Abitazione con terreno Part.lla 472 e 471**, (cfr. *All.to 10d Volume allegati*), di forma trapezoidale, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord**: con la **Particella 8**, incolto non esecutato e di proprietà terza;
- a **Sud**: con la **Part.lla424**, non esecutata, di proprietà terza e tenuta a seminativo;
- ad **Est**: in parte tramite *cancello carrabile e pedonale civ.13*, (nei pressi dei quali sono anche allocati i contatori delle utenze), ed in parte tramite recinzione con paletti in legno, rete metallica e filo spinato, con la **pubblica strada interpoderale di Via Tempe Delle Ginestre**;
- ad **Ovest**: con una ulteriore fascia della **Part.lla 424**, non esecutata, di proprietà terza e tenuta ugualmente a terreno seminativo;

NOTA C.T.U. sui Confini: I **Confini del Lotto unico**, quand'anche non completamente recintati, sono agevolmente ricostruibili per confronto con quanto indicato in mappe catastali, grafici di rilievo ed ortofoto, e **la pertinenzialità del terreno Part.471 al Fabbricato Part.472**, è anche esplicitata nel titolo di Proprietà principale.

TITOLI di PROPRIETA'

Il Lotto Unico è pervenuto **nella piena titolarità**, al **Debitore Sig. OMISSIS**, per averlo acquistato nel **2009** da **OMISSIS**, che a sua volta aveva ricevuto i beni afferenti al Lotto Unico nel **2001** per **successione Testamentaria in morte della zia OMISSIS**, che a sua volta li aveva ricevuti negli **anni '90** per **successione Testamentaria in morte del marito OMISSIS**.

Gli estremi di tutti i passaggi di proprietà sono di seguito riportati: →

- ✓ **All.ti 3b₁-3b₂)** TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE e sua nota di **Trascrizione: Atto di Compravendita** per Notaio Dott. *Sergio Barela* rep. 77275 racc. 25934, registrato ad *Eboli* il 17/09/2009 al n°5960, e trascritto alla Conservatoria di Salerno il 17/09/2009 ai **num.ri R.G.42325 R.P.33968** (il dante causa **OMISSIS** vende i beni personali afferenti al Lotto Unico Part.ile 471 e 472 subb. 4 e 5 al Debitore Sig. OMISSIS, all'epoca celibe).
- ✓ **All.ti 3c₁-3c₂)** Nota di Trascrizione e Frontespizio di registrazione TITOLO di PROVENIENZA: **Successione Testamentaria** in morte di **OMISSIS** (zia di **OMISSIS**) apertasi il 18/01/2001, con testamento del 02/09/2000 rep.430, per Notaio Bruno Parisi, registrato il 07/03/2001 all'*Ufficio del Registro di Eboli* al n°413, e pubblicato il 17/02/2001. La **Successione** è stata denunciata al n°40 Vol.396, registrata ad Eboli il 17/07/2001 e trascritta alla Conservatoria di Salerno il 16/05/2002 ai **num.ri R.G.17673 R.P.13049** (con gli Immobili esegutati Part.ile 471 e 472 subb. 4 e 5 devoluti, tra gli altri beni, a favore del nipote OMISSIS, dante causa del Debitore).
- ✓ **All.to 3d)** Nota di Trascrizione TITOLO di PROVENIENZA **ULTRAVENTENNALE: Successione Testamentaria** in morte di **OMISSIS** (coniuge di **OMISSIS**) apertasi il 02/08/1993, denunciata al n°14 Vol.305, registrata ad Eboli il 31/01/1994 e trascritta alla Conservatoria di Salerno il 11/05/1995 ai **num.ri R.G.13066 R.P.10293** (con gli Immobili esegutati Part.ile 471 e 472 subb. 4 e 5, rientranti nella maggior consistenza della *ex Part.9 (5.583mq.) stesso Fl. 46* peraltro riportata anche in visure storiche. Tale Particella, unitamente ad altri beni fu devoluta a favore della coniuge OMISSIS, zia di **OMISSIS**, dante causa del Debitore).

E dunque il **Debitore Sig. OMISSIS**, acquistò i beni afferenti al Lotto Unico nel 2009 con Atto di Compravendita per Notaio Barela, quand'egli era ancora celibe e residente a Battipaglia. Il *dante causa OMISSIS*, pur essendo in comunione dei beni, aveva ricevuto i beni per successione, e dunque ne era pieno ed esclusivo proprietario essendo beni di carattere personale, non rientranti nella comunione stessa.

Successivamente il Debitore OMISSIS si è coniegato in Sicignano degli Alburni nel 2017 in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Pertanto rimane assodata la piena ed esclusiva titolarità dei cespiti in capo all'esecutato, ovvero il pignoramento aggredisce l'interrezza dei beni afferenti al Lotto Unico dianzi configurato, e non si pongono questioni divisionali, né di distribuzione dei dividendi verso la coniuge.

STATO di POSSESSO e CANONE di LOCAZIONE

Per quanto attiene alla situazione di **possesso**, Il *Lotto Unico* risulta attualmente nel possesso materiale della **nucleo familiare del Debitore stesso OMISSIS**, e dunque il Lotto unico risulta attualmente privo di contratti di locazione in essere. Pertanto lo stesso è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 17/2019, ed il più probabile canone di locazione del

lotto unico nel suo complesso, può stimarsi attorno ai 250€ mensili, come confermato anche da controllo analitico.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI sul LOTTO UNICO

Sul Lotto Unico grava la sola **formalità pregiudizievole del pignoramento**, sul quale è incardinata la presente E.I. 17/2019, unitamente all'*Ipoteca Volontaria alla base del titolo esecutivo*.

Gli estremi di Ipoteca e Pignoramento sono di seguito riportati:

- **All.6c) Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo) iscritta il 17/09/2009 ai num.ri **R.G. 42326 R.P. 4943**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (Debitore)**, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato (Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5, oltreché Ente Urbano area di sedime)**, per la somma di **76.419,21 €**, oltre interessi e spese;
- **All.6d) Nota di trascrizione Atto di pignoramento** (su cui è incardinata la presente E.I. 17/2019): **Atto di Pignoramento immobiliare** del 10/01/2019, trascritto il 08/03/2019 ai num.ri **R.G. 9645 R.P. 7468**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (Debitore)**, sui cespiti di cui al **Lotto Unico come sopra configurato (Abitazione con Terreno Fl. 46 Sicignano Degli Alburni Part.471 e Part.472 subb.4 e 5)**, per la somma di **75.016,28 €**, oltre interessi e spese successive. La trascrizione reca menzione di un Pignoramento successivo, di cui tuttavia non vi è traccia in elenco.

Costi delle relative cancellazioni:= 329€.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Per confronto con il titolo di proprietà principale, ed all'esito dell'accesso CTU agli Atti presso l'*UTC di Sicignano degli Alburni*, relativamente agli **aspetti urbanistici**, il terreno Part.471 ricade ai sensi del **Certificato di Destinazione Urbanistica, n°61 prot.7218 del 03/08/2009** (allegato "A" al titolo di proprietà principale) in **Zona omogenea tipo "E" a destinazione agricola**, e inoltre l'ambito territoriale di ricaduta non è compreso all'interno della Perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Relativamente invece agli **aspetti edilizi**, il **Fabbricato attuale Part.472**, fu originariamente **edificato unitamente agli annessi rurali poi non recuperati e lasciati in stato diruto, come fabbricato rurale nel 1950** e dunque in *epoca antecedente il 01/09/1967*, e lo stesso, a seguito del danneggiamento subito per effetto del sisma del 1980, fu ristrutturato in virtù di **Concessione edilizia n°3/T Prot.2967 del 21/04/1998 ai sensi L.219/81** (momentaneamente smarrita presso l'archivio UTC di Sicignano degli Alburni), cui ha fatto seguito **Variante DIA Prot.6819 del 21/07/2009 n°54/09** di ristrutturazione interna (intestata al precedente proprietario **OMISSIS**, con planimetria a firma del Tecnico *Ing. OMISSIS*), e rilascio **Certificato di Agibilità del 22/07/2009** (rilasciato per interventi sull'originario Fabbricato rurale ai sensi art.9 L.219/81).

Dal confronto delle Planimetrie catastale ed assentita nella più recente variante DIA con lo stato effettivo dei luoghi, entrambe le Planimetrie riportano il **sub.5 come garage in CAT.C/6 con un suo accesso carrabile e due finestre**, a fronte del riadattamento effettivo del vano ad ulteriore vano letto in aggiunta al letto matrimoniale, illuminato peraltro da una sola finestra e privo di accesso carrabile, oltre ad essere il Portico nella realtà verandato e chiuso, anziché aperto.

Tali difformità, anche se non oggetto di contestazione ed in presenza di agibilità rilasciata e peraltro citata in titolo di proprietà principale, sono state prudenzialmente contemperate dal sottoscritto CTU nella formazione del valore a base d'asta, tramite opportune detrazioni dal valore di mercato del Lotto, legate ad eventuali *procedure DOCFA + CILA in Sanatoria*, per uniformare lo stato di fatto all'ufficialità delle rappresentazioni edilizie e catastali.

VALORE A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO (E.I. 17/2019):

✚ **LOTTO UNICO EI 17/2019: Abitazione con terreno agricolo**, ubicati nel territorio comunale di *Sicignano degli Alburni (SA)*, alla *Via Tempe Delle Ginestre civ.13 Località extraurbana di Patricelle*, il tutto attualmente censito in *N.C.E.U. Sicignano degli Alburni Fl.46 P.lla 472 sub.4 e sub.5 (Abitazione)* con il terreno censito in *N.C.T. Sicignano degli Alburni Fl.46 P.lla 471*.

Il **Terreno Agricolo** attualmente in stato incolto, parzialmente recintato, presenta un'estensione complessiva di circa **1.137mq.**, contiene al suo interno alcuni annessi rurali di epoca vetusta in stato diruto, ed un pozzo, con un asservimento di fatto a mezzo linea elettrica aerea.

L'**Abitazione**, si sviluppa su un unico livello, di forma rettangolare, con copertura a doppia falda inclinata, e si compone di: portico con chiusura a mo' di veranda non assentita, ingresso-soggiorno con angolo cottura, dispensa-ripostiglio, ampio disimpegno con spazio pranzo, un w.c. e due vani letto (di cui uno in corrispondenza del garage), per una superficie lorda complessiva di circa 145 mq. (*sup. utile di circa 115mq. portico verandato compreso*), con massetto perimetrale, corte, vialetto carrabile e cancello di circa **139mq.**, da sistemare.

Il **garage sub.5** è stato riadattato a vano letto ricomprendendolo nell'appartamento precedente, lasciando di fatto un'unica finestra di illuminazione esterna, in luogo di porta carrabile e due infissi, assentiti e censiti.

❖ *Prezzo Base di Vendita intero* **LOTTO UNICO: 91.000 €.**
(diconsi novantunomila euro/00 cent.).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Congedo C.T.U. :→

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il *Preg.mo Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti* chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 26/11/2019**, già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita, Udienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Salerno, 26 Ottobre 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue in Appendice, **Elenco Allegati**: →

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 17/2019

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, riepilogo e descrizione finale, risposte ai quesiti del mandato e presenti Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

ELENCO ALLEGATI (n°10 gruppi di Allegati):

- ✚ Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da All. 1a ad All. 1c);
- ✚ Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 17/2019 (da All. 2a ad All. 2d);
- ✚ Allegati 3.- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile (da All. 3a ad All. 3d);
- ✚ Allegato 4.- Dati anagrafici Debitore (Sig. OMISSIS);
- ✚ Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO UNICO (da All. 5a ad All. 5g₂);
- ✚ Allegati 6.-Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 17/2019 (da All. 6a ad All. 6d);
- ✚ Allegati 7.- Titoli edilizi e Certificati di destinazione Urbanistica e Agibilità LOTTO UNICO (da All. 7a ad All. 7c);
- ✚ Allegato 8.-Verbale Accesso CTU del 20/08/2019;
- ✚ Allegati 9.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari Medi anni 2018/2019 (DATI ESTIMATIVI Lotto da All. 9a ad All. 9d);
- ✚ Allegati 10.- Inquadramento territoriale e Rilievi Metrici Beni Eseguiti, (da All. 10a ad All. 10g);

- ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Presenti Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **Riepilogo sintetico e Descrizione finale Lotto Unico;**
- ❖ **Prospetto sintetico Lotto Unico e Valore a base d'asta;**
- ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (Lotto unico);**
- ❖ **Istanza di liquidazione** Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO