

**TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Sara SERRETIELLO**

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 33/2024**

**Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 27/06/2024 (ORA FISSA 10:00)**

CREDITORE PROCEDENTE:

**OMISSISS**

DEBITRICE ESECUTATA:

**OMISSISS**

CUSTODE:

**OMISSISS**

**- MAGGIO 2024 -**

**IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**



## **SOMMARIO**

<i>Premessa e formulazione quesiti .....</i>	<i>pag.3</i>
<i>Individuazione Lotti.....</i>	<i>pag.7</i>
<i>Risposte ai quesiti.....</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesiti 1-2-3.....</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesito 4 .....</i>	<i>pag.10</i>
<i>Quesito 5 .....</i>	<i>pag.20</i>
<i>Quesito 6 .....</i>	<i>pag.21</i>
<i>Quesito 7 .....</i>	<i>pag.22</i>
<i>Quesito 8 .....</i>	<i>pag.23</i>
<i>Quesito 9 .....</i>	<i>pag.24</i>
<i>Quesito 10 .....</i>	<i>pag.24</i>
<i>Quesito 11 .....</i>	<i>pag.25</i>
<i>Quesito 12 .....</i>	<i>pag.27</i>
<i>Quesito 13 .....</i>	<i>pag.29</i>
<i>Quesito 14 .....</i>	<i>pag.32</i>
<i>Quesito 15 .....</i>	<i>pag.35</i>
<i>Quesito 16 .....</i>	<i>pag.38</i>
<i>Quesito 17 .....</i>	<i>pag.35</i>
<i>Quesito 18 .....</i>	<i>pag.37</i>
<i>Quesito 19 .....</i>	<i>pag.37</i>
<i>Congedo C.T.U.....</i>	<i>pag.44</i>
<i>Appendice: elenco allegati .....</i>	<i>pag.45</i>



TRIBUNALE DI SALERNO  
Terza sezione civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione  
Dott.ssa Sara SERRETIELLO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 33/2024  
PROMOSSA DA**

**OMISSISS**

**CONTRO**

**OMISSISS**

**PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.**

Il sottoscritto **OMISSISS**, nato ad **OMISSISS**, a seguito della **Nomina di Esperto in data 22/03/2024**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **22/03/2024** (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:

- 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 ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*



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

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;*
5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e , ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;*
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);*



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;*
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;*
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 ricorrere nei 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 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
14. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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;*
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;*



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;*
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;*
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;*
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.*

Segue Individuazione Lotti:→



## INDIVIDUAZIONE LOTTI

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°33/2024 e di stima** con il nome di:

### **Lotto 1 (E.I. 33/2024):**

**Compendio di terreni agricoli** su versante collinare a sud di Monteboli in località San Donato siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportato al NCT Comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle **117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **187.279 mq**. Il compendio dei terreni è servito da strada interpoderale sterrata che lo percorre internamente e consiste in porzioni tenute a **prato, seminativi asciutti, seminativi arborati e area di cava materie prime prodotti per l'edilizia in stato dismesso**, con tracce di fabbricato rurale completamente diruto. Il Lotto 1 è esecutato per quota di proprietà dell'intero (1/1).

### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 117, Pasc. Cespug. di classe 3, Sup. 12.320 mq, Reddito dom. € 12,73, Reddito agrario € 7,64, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 119, Pasc. Arb. di classe 2, Sup. 15.930 mq, Reddito dom. € 28,80, Reddito agrario € 16,45, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 20, Pasc. Cespug. di classe 4, Sup. 78.662 mq, Reddito dom. € 40,63, Reddito agrario € 32,50, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 21, Bosco Ceduo di classe 2, Sup. 14.628 mq, Reddito dom. € 12,09, Reddito agrario € 3,02, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 22, Sup. Tot 15.436 mq, Reddito dom. € 18,50, Reddito agrario € 19,05, quota di proprietà 1/1, Particella divisa in 2 porzioni:**
  - Qualità ULIVETO, Sup. 10.200 mq, Reddito dom. € 15,80, Reddito agrario € 15,80,
  - Qualità PASCOLO, Sup. 5.236, Reddito dom. € 2,70, Reddito agrario € 3,25;
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 41, Pasc. Cespug. di classe 4, Sup. 32.923 mq, Reddito dom. € 17,00, Reddito agrario € 13,60, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 42, Sup. Tot 17.220 mq, Reddito dom. € 21,24, Reddito agrario € 21,78, quota di proprietà 1/1, Particella divisa in 2 porzioni:**
  - Qualità ULIVETO, Sup. 11.956 mq, Reddito dom. € 18,52, Reddito agrario € 18,52,
  - Qualità PASCOLO, Sup. 5.264, Reddito dom. € 2,72, Reddito agrario € 3,26;
- ✓ **Area Fabbricato Demolito: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 43, AREA FAB DM, Sup. 160 mq, quota di proprietà 1/1.**

**Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 286.000,00 € (pignorato per l'intero)**



**Lotto 2 (E.I. 33/2024):**

**Quota 1/2 di terreni agricoli tenuti ad uliveto**, con consistenze ridotte e in agro circostante la SP 350 via Olevano, siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportati al NCT Comune di Eboli (SA) al **foglio 8 particelle 36 e 38**. Tali terreni si sviluppano per una superficie complessiva di **165 mq** di cui è eseguita quota di proprietà 1/2. Di fatto il Lotto 2 si limita, dunque, a pochi esemplari di piante di ulivo.

**DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 8, Part. 36, Pascolo di classe 3, Sup. 24 mq, Reddito dom. € 0,01, Reddito agrario € 0,01, quota di proprietà 1/2;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 8, Part. 38, Pascolo di classe 3, Sup. 141 mq, Reddito dom. € 0,07, Reddito agrario € 0,09, quota di proprietà 1/2.**

**Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 1.200,00 €**

**Valore Quota 1/2 pignorata LOTTO 2: 600,00 €**

**Bene non trasformabile in Lotto (E.I. 33/2024):**

**Porzione di sede stradale SP 350 via Olevano: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 225, Uliveto di classe 4, Sup. 6.000 mq, Reddito dom. € 9,30, Reddito agrario € 9,30, quota di proprietà 1/2.**

Il bene part 225 è stato di fatto asservito a pubblica utilità e **trasformato in tratto sede stradale SP 350 ad uso pubblico** e pertanto non risulta trasformabile in lotto per evidenti motivi di prevalenza dell'interesse generale rispetto all'interesse privato.

**NOTE CTU su Configurazione Lotti:**

- Relativamente al **Lotto 1 (Compendio di terreni agricoli in foglio 7 su versante collinare a sud di Monteboli in località San Donato)**, il sottoscritto CTU ha accorpato detti cespiti in un unico Lotto al fine di ottimizzare le condizioni di accessibilità e movimentazione, potendo fruire anche di viabilità interna sterrata. A tal proposito le caratteristiche da sistemare della strada interpodereale non hanno suggerito la frammentazione del compendio particellare in più Lotti;
- Relativamente al **Lotto 2 (Quota 1/2 di terreni agricoli in foglio 8 tenuti ad uliveto)**, il sottoscritto CTU ha inteso configurarlo come Lotto indipendente e separarlo dal Lotto 1, in quanto appartenente ad altro foglio catastale. A tal proposito si precisano anche le caratteristiche di indivisibilità del Lotto 2 per asimmetria delle part.ile 36 e 38 del Lotto 2;
- **La particella 225** risulta di fatto asservita a pubblica utilità e **trasformata in tratto sede stradale SP 350 via Olevano ad uso pubblico**. Pertanto, la stessa non è trasformabile in lotto per evidenti motivi di prevalenza dell'interesse generale rispetto all'interesse privatistico.

*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 prevista dall'articolo 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 e degli Atti del Procedimento completi di **Certificazione storico-ipotecario ventennale** per notaio **OMISSISS** datata **20/02/2024** (cfr. All. 3a),

e per confronto con

**Atto di Pignoramento immobiliare** del **22/01/2024**, trascritto il **14/02/2024** ai num.ri **R.G. 6899 R.P. 5692**, con relata di notifica del **22/01/2024**. Pignoramento eseguito per **56.483,62 €** oltre interessi e spese (cfr. All. 2a, nonché Atti del Procedimento),

nonché dal confronto con

✓ **l'Istanza di vendita del 21/02/2024** (di cui alla presente E.I. 33/2024: cfr. All. 2b nonché in Atti del Procedimento) contenente gli estremi catastali dei cespiti eseguiti e la quota eseguita di:

- 1/1 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43 (**Lotto 1**);
- 1/2 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particella 225 (**bene non trasformabile in lotto**) e al foglio 8 particelle 36 e 38 (**Lotto 2**).

e vagliate altresì:

- **La Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo del 07/02/2024** da parte della **OMISSISS**;
- **L'Atto di avviso a comproprietaria non eseguita OMISSISS** titolare anche di Ipoteca Legale sul Lotto 1 (cfr. All. 2d);

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai **LOTTI** come sopra individuati, **è in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. **Allegati 1b e 1c**). Semplicemente si rilevano i seguenti aspetti:

- Con riferimento alla **particella 225** detto mappale contrassegnato come *Bene Tre* è stato di fatto trasformato in *sede stradale SP 350 via Olevano*, con evidenti motivi di interesse generale prevalenti rispetto all'interesse privatistico, per cui detto cespite risulta ***Bene non trasformabile in Lotto***.

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTI:→



**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.'**

Riepilogati i dati catastali dei DUE Lotti configurati come sopra:

#### **Lotto 1 (E.I. 33/2024):**

**Compendio di terreni agricoli su versante collinare a sud di Monteboli in località San Donato** siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportato al NCT Comune di Eboli (SA) al **foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **187.279 mq**. Il compendio dei terreni è servito da strada interpoderale sterrata che lo percorre internamente e consiste in porzioni tenute a **prato, seminativi asciutti, seminativi arborati e area di cava materie prime prodotti per l'edilizia in stato dismesso**, con tracce di fabbricato rurale completamente diruto. Il Lotto 1 è esecutato per quota di proprietà dell'intero (1/1).

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 117, Pasc. Cespug. di classe 3, Sup. 12.320 mq, Reddito dom. € 12,73, Reddito agrario € 7,64, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 119, Pasc. Arb. di classe 2, Sup. 15.930 mq, Reddito dom. € 28,80, Reddito agrario € 16,45, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 20, Pasc. Cespug. di classe 4, Sup. 78.662 mq, Reddito dom. € 40,63, Reddito agrario € 32,50, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 21, Bosco Ceduo di classe 2, Sup. 14.628 mq, Reddito dom. € 12,09, Reddito agrario € 3,02, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 22, Sup. Tot 15.436 mq, Reddito dom. € 18,50, Reddito agrario € 19,05, quota di proprietà 1/1, Particella divisa in 2 porzioni:**
  - Qualità ULIVETO, Sup. 10.200 mq, Reddito dom. € 15,80, Reddito agrario € 15,80,
  - Qualità PASCOLO, Sup. 5.236, Reddito dom. € 2,70, Reddito agrario € 3,25;
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 41, Pasc. Cespug. di classe 4, Sup. 32.923 mq, Reddito dom. € 17,00, Reddito agrario € 13,60, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 42, Sup. Tot 17.220 mq, Reddito dom. € 21,24, Reddito agrario € 21,78, quota di proprietà 1/1, Particella divisa in 2 porzioni:**
  - Qualità ULIVETO, Sup. 11.956 mq, Reddito dom. € 18,52, Reddito agrario € 18,52,
  - Qualità PASCOLO, Sup. 5.264, Reddito dom. € 2,72, Reddito agrario € 3,26;
- ✓ **Area Fabbricato Demolito: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 43, AREA FAB DM, Sup. 160 mq, quota di proprietà 1/1.**

#### **Lotto 2 (E.I. 33/2024):**

**Quota 1/2 di terreni agricoli tenuti ad uliveto**, con consistenze ridotte e in agro circostante la SP 350 via Olevano, siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportati al NCT Comune di Eboli (SA) al **foglio 8 particelle 36 e 38**. Tali terreni si sviluppano per una superficie complessiva di **165 mq** di



cui è eseguita quota di proprietà 1/2. Di fatto il Lotto 2 si limita, dunque, a pochi esemplari di piante di ulivo.

#### DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:

Il tutto risulta attualmente censito in:

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 8, Part. 36, Pascolo di classe 3, Sup. 24 mq, Reddito dom. € 0,01, Reddito agrario € 0,01, quota di proprietà 1/2;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 8, Part. 38, Pascolo di classe 3, Sup. 141 mq, Reddito dom. € 0,07, Reddito agrario € 0,09, quota di proprietà 1/2.**

Si rilevano i seguenti aspetti:

---

#### NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**
- ✓ **Sui Lotti 1 e 2 insiste altro Pignoramento precedente del 2013, rispetto a quello sul quale è incardinata la presente EI 33/2024 (cfr. a tal proposito all. 6c).** Tuttavia, tale pignoramento fu incardinato dalla **OMISSISS (Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS)**. Gli estremi di tale Pignoramento sono di seguito enucleati:
  - **All.6c) Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 12/04/2013 R.G. 13422 R.P. 11036** a favore di **OMISSISS (Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS)** e contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*), per la quota pari a:
    - 3/6 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 116, 117, 119, 141, 20, 21, 22, 225, 226, 41, 42 e 43, e foglio 8 particelle 122, 36 e 38;*
    - 1/2 dell'immobile pignorato di cui in NCEU del comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 particella 4937 sub 40;*
- ✓ Le **visure storiche catastali** di tutti i cespiti eseguiti del Lotto 1 riportano correttamente **l'intestatario** sig.ra OMISSISS (*cfr. all.ti 5b*), mentre le particelle 36, 38 e 225 risultano ancora intestate al genitore padre OMISSISS per mancata voltura della Successione (*cfr. all.ti 5e, 5f e 5g*);
- ✓ Gli **identificativi catastali** e le **sagome particellari** compaiono in **mappa Wegis** (*cfr. all.ti 5c Lotto 1 e 5d Lotto 2*);
- ✓ Della **part 225** esiste **indicazione in mappa wegis foglio 7 della sede stradale SP 350 via Olevano non trasformabile in Lotto** (*cfr. all. 5c*);
- ✓ Sulla particella 43 afferente al Lotto 1 esiste fabbricato rurale in stato diruto graffato a part 43 e da recuperare.

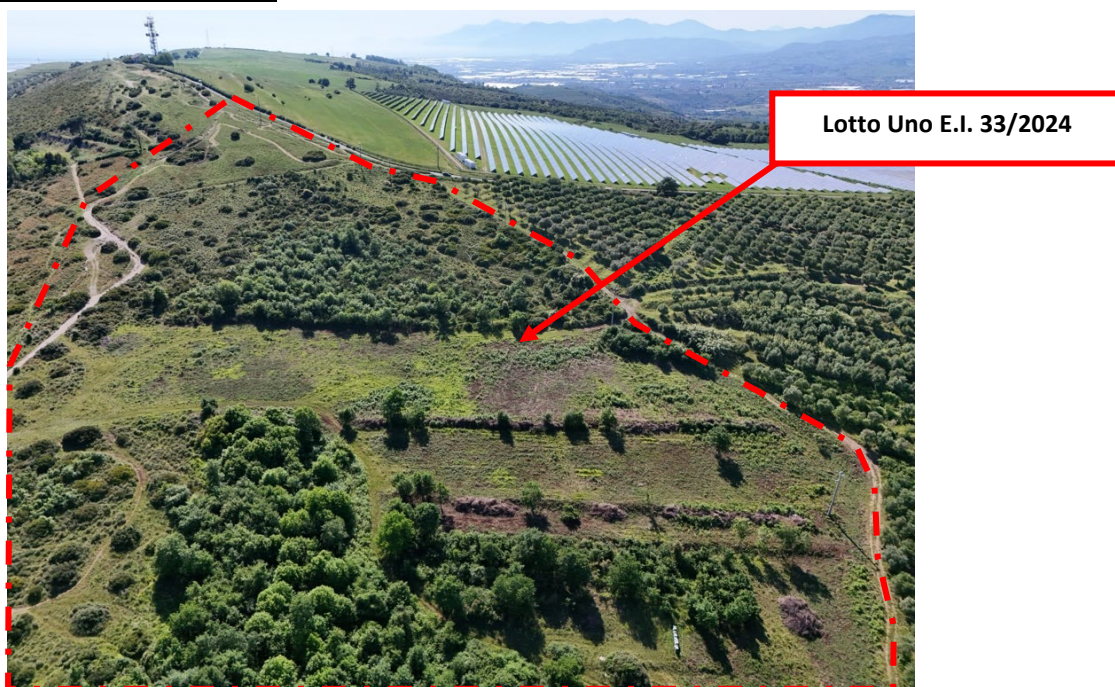
Si riportano brevi immagini sintetiche di immediato riconoscimento per ciascuno dei Due Lotti, demandando gli aspetti illustrativi di dettaglio alle **due relazioni grafico-fotografiche** (una redatta per il Lotto 1 e l'altra redatta per il Lotto 2), redatte in separati file e prive di dati sensibili, in modo da poter essere destinate alla pubblicità immobiliare, relazioni ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue sintesi grafica e fotografica LOTTI:→



## SINTESI FOTOGRAFICA LOTTO UNO

**LOTTO UNO (E.I. 33/2024):** Compendio di terreni agricoli su versante collinare a sud di Monteboli in località San Donato siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportato al NCT Comune di Eboli (SA) al **foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **187.279 mq**. Il compendio dei terreni è servito da strada interpodere sterrata che lo percorre internamente e consiste in porzioni tenute a **prato, seminativi asciutti, seminativi arborati e area di cava materie prime prodotti per l'edilizia in stato dismesso**, con tracce di fabbricato rurale completamente diruto. Il Lotto 1 è eseguito per quota di proprietà dell'intero (1/1).



**Fig.re 1-2:** *viste prospettiche del Compendio di terreni agricoli Lotto Uno, con sottofondo curato con aratura e predisposto per la coltivazione e perimetrato da piante di ulivo a medio fusto.*



## ORTOFOTO E MAPPA LOTTO UNO



**Fig. 3:** ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione dei terreni agricoli che identificano il Lotto Uno esecutato sito nel comune di Eboli. Si noti il carattere in parte arborato in parte tenuto a prati e seminativi, con area di cava dismessa e strade interpoderali interne che caratterizzano il compendio esecutato (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



**Fig. 4:** stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con identificazione con individuazione della particella 20 del foglio 7, afferente al terreno maggiore estensione nell'ambito del Lotto Uno di cui comunque è indicata la perimetrazione (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

## CONFINI LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO** identificato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43**, nel suo complesso è delimitato e confina, in assenza di recinzione tramite strade interpoderali comuni:

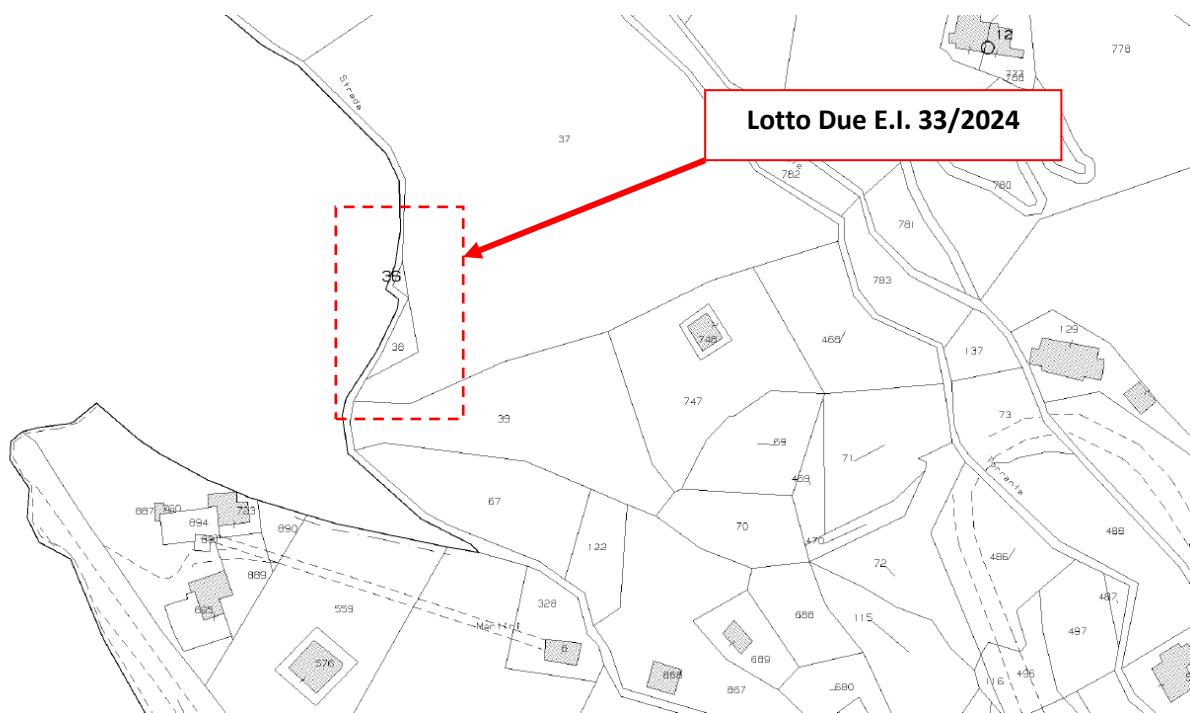
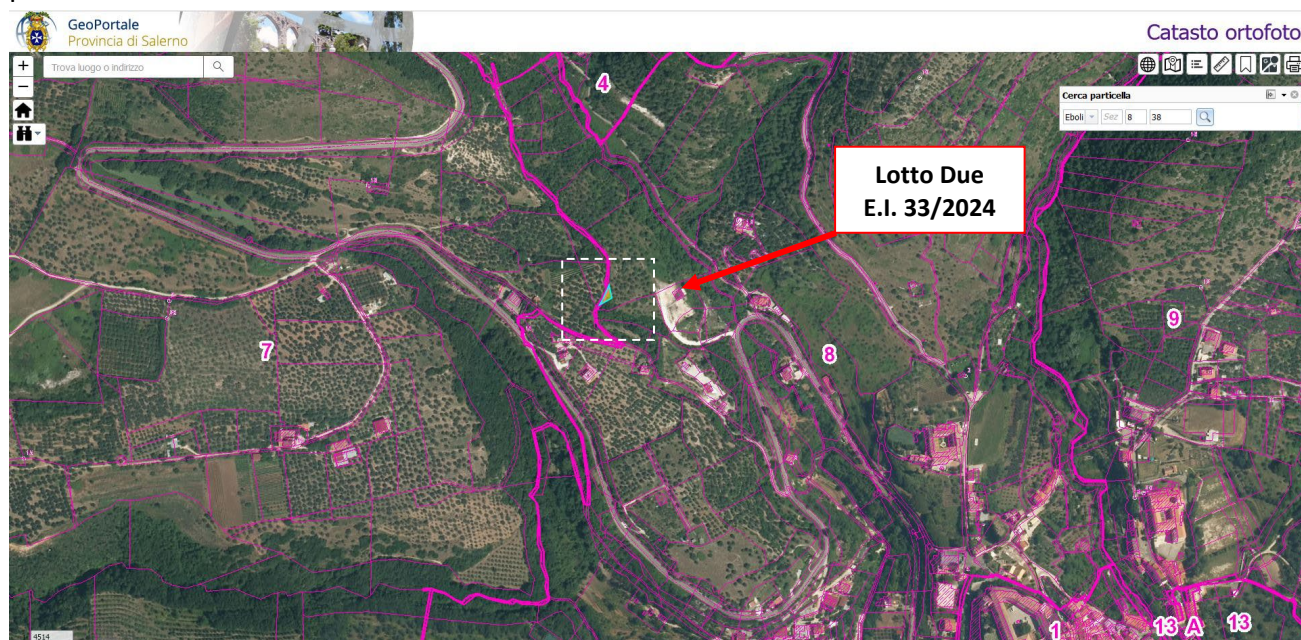
- a **nord** con part.lle 12, 23, 602, 519, 524, 262, 642, 643, 141;
- a **sud** con part.lle 111, 289, 290, 291, 748, 749, 750, 564, 276;
- a **est** con part.lle 275, 118 e con viabilità di accesso tramite deviazione SP 350;
- a **ovest** con aree pertinenziali e viabilità di impianti fotovoltaici di località di Monteboli.

*I confini del Lotto Uno, quondanche in assenza di recinzione, risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, anche tramite operazione di tracciamento strumentale in quanto associati strade vicinali, filari alberati, solchi e viabilità chiaramente taluni indicati in mappe catastali e taluni rinvenibili sui luoghi.*

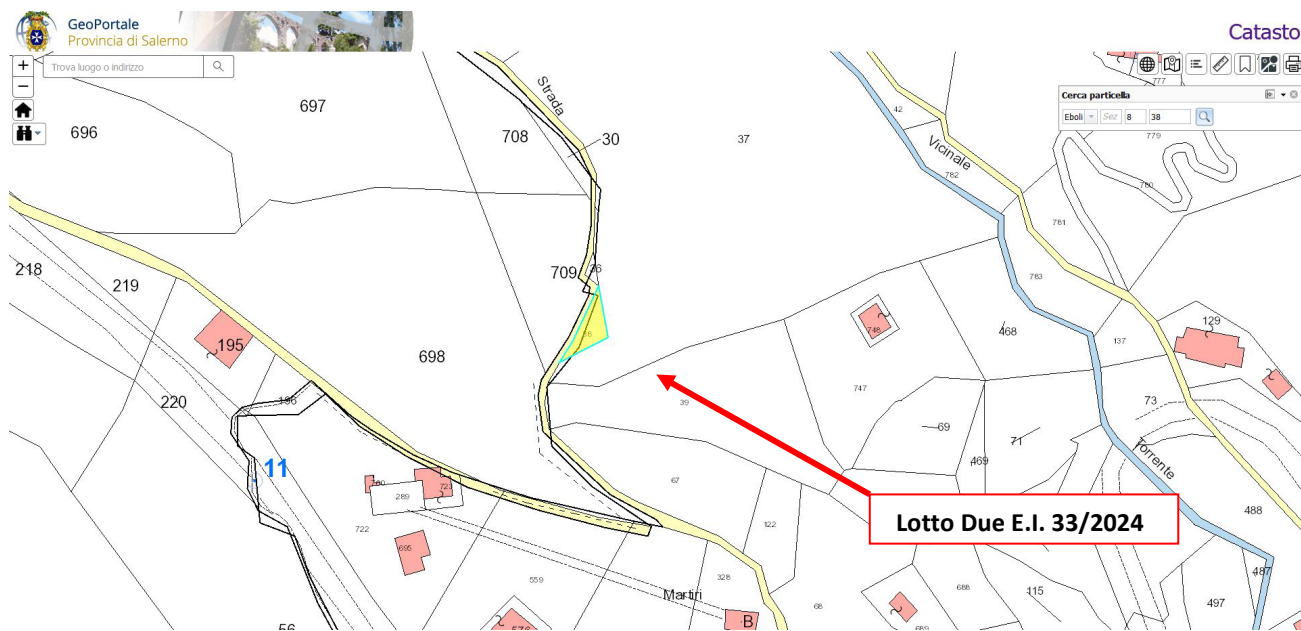


**ORTOFOTO E MAPPA LOTTO DUE****Lotto 2 (E.I. 33/2024):**

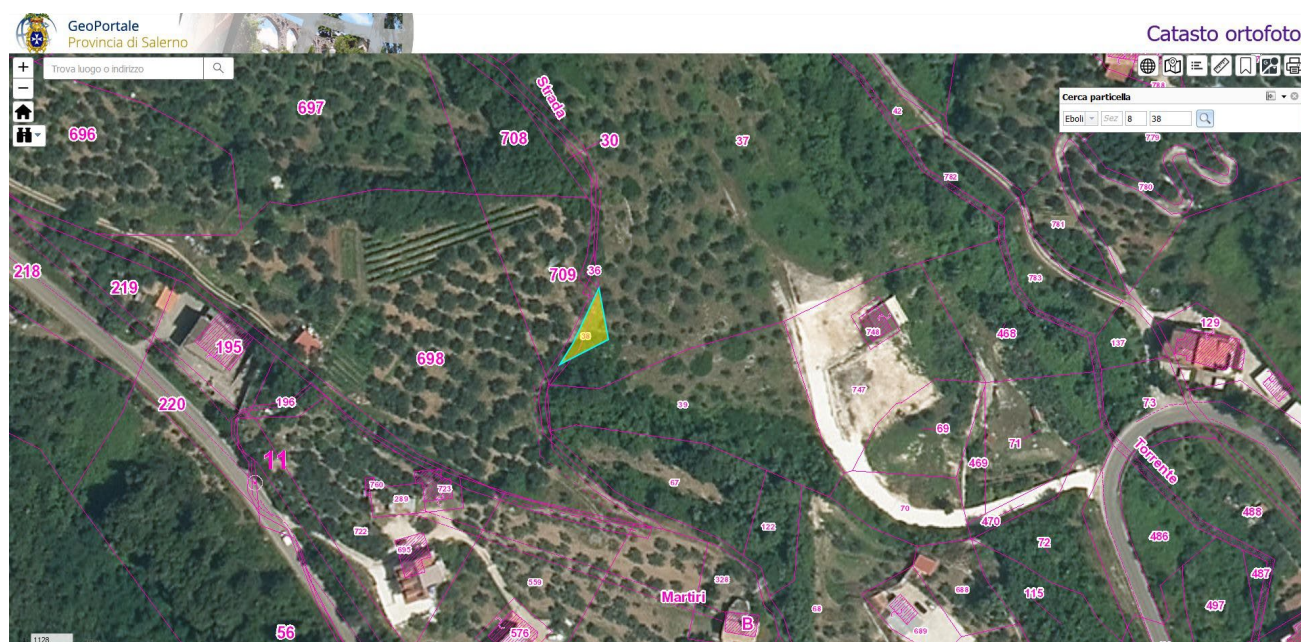
**Quota 1/2 di terreni agricoli tenuti ad uliveto** con consistenze ridotte e in agro circostante la SP 350 via Olevano siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportati al NCT Comune di Eboli (SA) al foglio 8 particelle 36 e 38. Tali terreni si sviluppano per una superficie complessiva di **165 mq** di cui è eseguita quota di proprietà 1/2. Di fatto il Lotto 2 si limita, dunque, a pochi esemplari di piante di ulivo.



**Fig.re 5-6:** sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento su larga e media scala, con individuazione delle particelle 36 e 38 afferenti al Lotto Due eseguito per quota indivisa 1/2, site nel comune di Eboli. Si noti la forma triangolare e l'esigua consistenza dei mappali 36 e 38 molto prossimi a strada vicinale ed attigui altri uliveti confinanti non eseguiti



**Fig. 7:** stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con individuazione delle particelle 36 e 38 afferenti al foglio 8, ed identificative del Lotto Due (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



**Fig. 8:** sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione delle piccole porzioni di terreni agricoli indivisibili ed eseguiti per quota 1/2 con prevalenza di tipologie colturale ad uliveto anche per i terreni confinanti (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

## CONFINI LOTTO DUE

Il **LOTTO DUE** identificato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 8 particelle 36 e 38**, nel suo complesso è delimitato e confina, in assenza di recinzione:

- a **nord** in assenza di recinzione con strada interpoderale sterrata comune ad altre particelle e collegata alla SP 350 via Olevano;
- a **sud** in assenza di recinzione con part.Ila 37 non eseguita, sempre in foglio 8;
- a **est** in assenza di recinzione con part.Ila 37 non eseguita, sempre in foglio 8;
- a **ovest** in assenza di recinzione, e tramite strada interpoderale sterrata, con part.Ila 709 non eseguita in foglio 8.

*I confini del Lotto Due, quand'anche in assenza di recinzione, risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, anche tramite operazione di tracciamento strumentale in quanto associati strade vicinali sterrate chiaramente indicate in mappa catastale e rinvenibili sui luoghi.*



**SINTESI FOTOGRAFICA BENE TRE**

**Bene non trasformabile in Lotto (E.I. 33/2024):**

**Porzione di sede stradale SP 350 via Olevano: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 225, Uliveto di classe 4, Sup. 6.000 mq, Reddito dom. € 9,30, Reddito agrario € 9,30, quota di proprietà pignorata 1/2.**

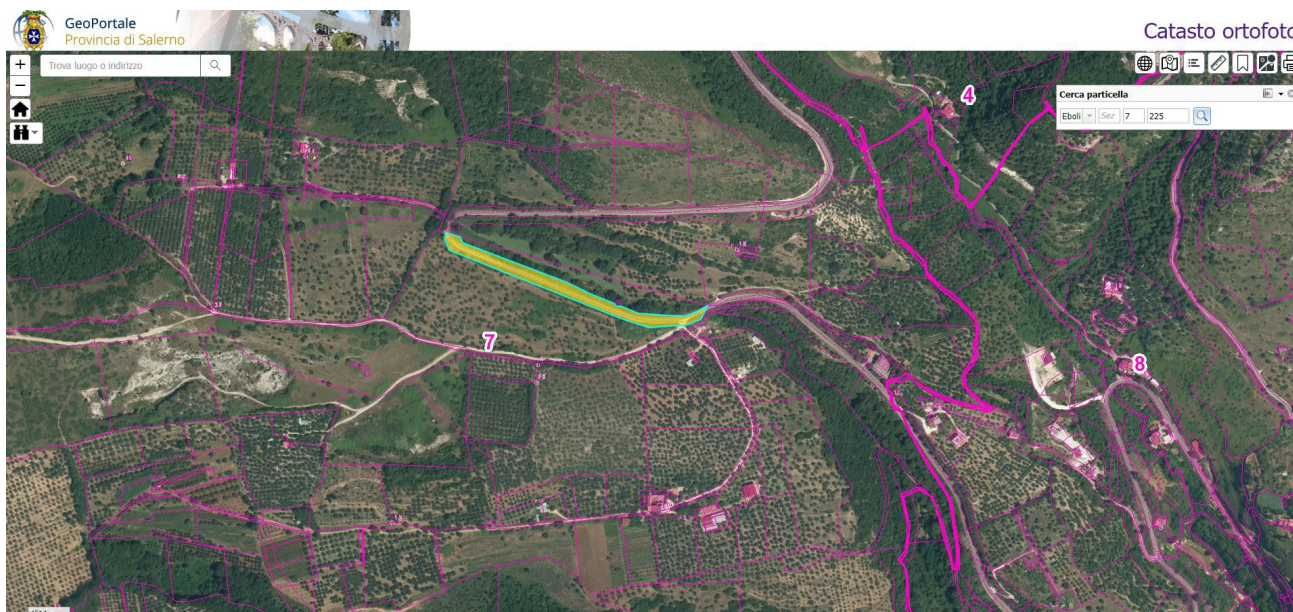
**Il bene Tre part 225 è stato di fatto asservito a pubblica utilità e trasformato in tratto sede stradale SP 350 ad uso pubblico e pertanto non risulta trasformabile in lotto per evidenti motivi di prevalenza dell'interesse generale rispetto all'interesse privato.**



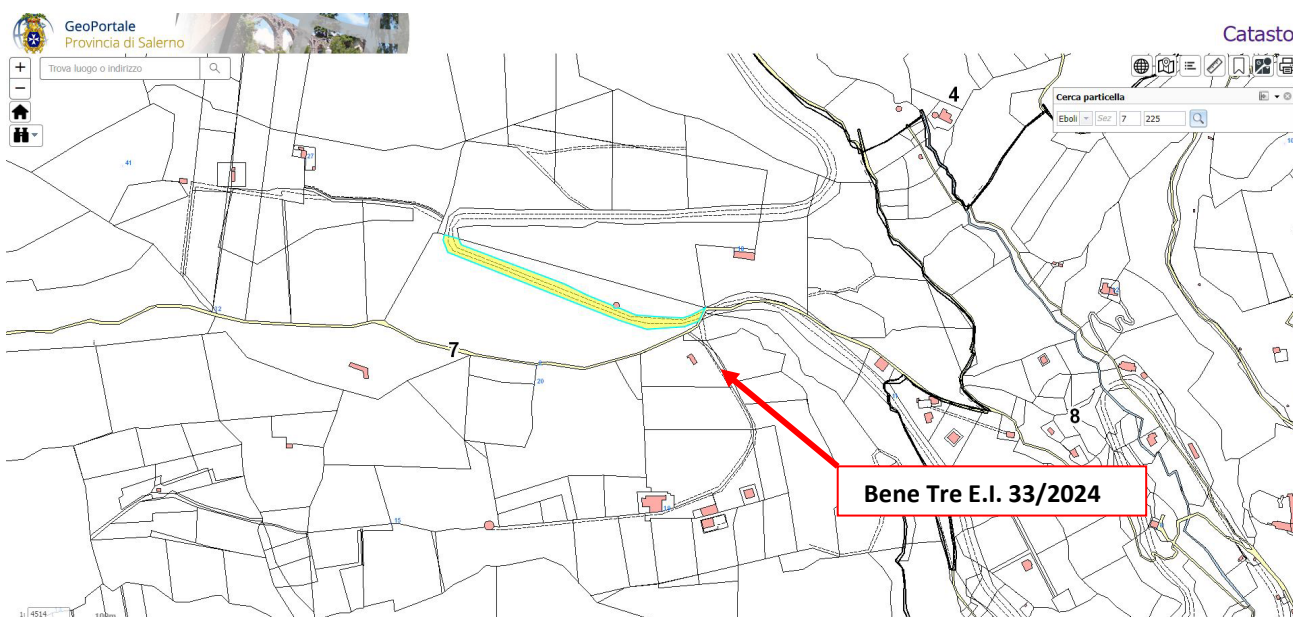
**Fig.re 9-10: viste della particella con identificativo part 225, trasformata in sede stradale SP 350 via Olevano, non vendibile a scopo privatistico in quanto destinato a pubblica utilità.**



## ORTOFOTO E MAPPA BENE TRE



**Fig. 11:** sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione delle caratteristiche di versante del tratto stradale che identifica il Bene Tre eseguito per motivi privatistici ma già destinato a sede stradale di pubblica utilità e dunque non trasformabile in Lotto (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



**Fig. 12:** stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con individuazione della particella 225 del foglio 7, trasformata in sede stradale provinciale, di cui è indicata la perimetrazione (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

Per ulteriori dettagli si rimanda alle tre gallerie grafico-fotografiche del compendio pignorato.

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 storico-ipotecario ventennale** per notaio OMISSISS datata **20/02/2024**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta quanto segue:

Il **Lotto 1** risulta per il diritto di **proprietà piena ed esclusiva in capo all'esecutata OMISSISS** per effetto della seguente divisione giudiziale:

- **All.3d) Altro titolo di provenienza: Nota di trascrizione Sentenza per Divisione n. 4071/2017** trascritta il 29/07/2017 ai nn. RG 36439 RP 28161 (da tale sentenza scaturì la piena proprietà degli immobili Lotto 1 in capo all'esecutata sig.ra OMISSISS).

Tale sentenza scaturisce dal procedimento **3986/2014** per effetto della domanda giudiziale seguente:

- **All.3c) Altro titolo di provenienza: Nota di trascrizione Domanda Giudiziale a conclusione del Giudizio Divisionale ai sensi artt. 1113 e 2646 c.c. trascritta il 23/10/2014 ai nn. RG 34822 RP 29112** (da tale sentenza scaturì la piena proprietà degli immobili afferenti al Lotto 1 foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43 in capo all'esecutata sig.ra OMISSISS). La domanda giudiziale non riguarda le particelle 36, 38 e 225 mentre involge altro immobile part 141 non esecutato ed estraneo al pignoramento, in quanto assegnato assegno a soggetto terzo OMISSISS;

Il **Lotto 2** risulta solo per **quota 1/2** per il diritto di **proprietà in capo all'esecutata OMISSISS** per effetto delle seguenti Successioni genitoriali ultraventennali:

- **All.3b) Titolo di provenienza ultraventennale: Nota di trascrizione Successione materna** in morte di OMISSISS con chiamati alla successione le due figlie tra cui anche OMISSISS (*debitrice esecutata*). Nell'attivo della successione compaiono tra gli altri immobili anche i **cespiti esecutati di cui ai Lotti 1, 2 e part 225** non trasformabile in lotto. *Successione trascritta il 04/11/2004 ai nn. RG 51173 RP 38855;*
- **Titolo di provenienza ultraventennale: Nota di trascrizione Successione paterna** in morte di OMISSISS nato il OMISSISS e deceduto il OMISSISS con *Successione trascritta il OMISSISS.*

Si rilevano i seguenti aspetti:

### **NOTE sui Titoli di Proprietà:**

La stessa Divisione Giudiziale costituisce accettazione implicita dell'eredità genitoriale da parte delle due sorelle OMISSISS, ed in ogni caso trattasi di beni personali per derivazione da Successioni genitoriali e conseguente Giudizio Divisionale culminato in Sentenza già trascritta. Pertanto, il regime di proprietà risulta pieno ed esclusivo, svincolato sia dai regimi patrimoniali.

Segue Quesito 6 su Aspetti Divisionali:→



**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 come il **Lotto 1** sia di proprietà piena ed esclusiva in capo all'esecutata OMISSISS (debitrice esecutata) per cui sul Lotto 1 non sussistono aspetti divisionali;

Il **Lotto 2**, invece, esecutato per quota 1/2, consiste in due mappali asimmetrici per consistenza (24 mq part 36 e 141 mq part 38) e dall'estensione molto ridotta pari complessivamente a 165 mq, per cui sussistono evidenti presupposti di indivisibilità risultando le spese di frazionamento sin troppo elevate rispetto al valore particellare, e le conseguenti porzioni a distaccarsi di consistenza estremamente esigua.

Di qui il motivo per cui il **Lotto 2 andrà alienato per l'intero con distribuzione dei dividendi, qualora non vi fosse manifestazione di interesse dell'intervenuta OMISSISS all'acquisto della quota nominale esecutata.**

Segue Quesito 7 su Stato di possesso materiale:→



**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'**

**Si rileva come all'esito degli accessi congiunti Custode e CTU del 06/05/2024 e 05/06/2024, i terreni agricoli esegutati sono risultati in stato incolto e privi di recinzione, pertanto verosimilmente si può dedurre come i Lotti 1 e 2 siano privi di contratti di locazione e da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 33/2024, salvo ogni facoltà di relazionare in itinere di procedura da parte della preg.ma Custodia Giudiziale.**

Segue Quesito 8 su Stima canone locativo:→



**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 risultando i terreni agricoli incolti, e allo stato improduttivi di reddito, volendo con le formule di capitalizzazione inversa pervenire comunque alla stima di un verosimile canone di locazione, si procede come di seguito riportato:

### STIMA CANONE LOCATIVO LOTTI 1 e 2 T

Assumendo un **saggio di capitalizzazione del 5%** tipico dei terreni agricoli, il **Reddito Medio Annuo** è stato individuato con la formula inversa di **capitalizzazione dei redditi**:→

$$R_{\text{annuo}} = V \times r$$

Avremo quindi:

### TERRENI Lotto 1 e Lotto 2 (E.I. 33/2024):

Moltiplicando il **Valore Capitale dei Lotti** per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando si ottiene in cifra tonda il seguente **CANONI MENSILI DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Lotto 1 = 286.000 € x 5 % / 12 ≈ 1.200,00 €/mese**
- **Canone locativo Mensile Lotto 2 = 1.200 € x 5 % / 12 ≈ 5,00 €/mese**

*In ogni modo, sulle effettive possibilità di percezione indennità di occupazione, incide lo stato di fatto incolto e non recintato dei cespiti che li rende poco appetibili sul mercato delle locazioni transitorie.*

*Sullo stato di locazione anche transitoria e inopponibile alla procedura, potrà poi più compiutamente relazionare, anche in itinere, la preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta dell'Ill.ma GE.*

Segue Quesito 9 su Regime patrimoniale debitore:→



**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'**

Dal **Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia** della debitrice sig.ra OMISSISS nata a OMISSISS rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di OMISSISS in data OMISSISS risulta essere l'esecutata coniugata con OMISSISS (cfr all. 4a).

In ogni caso, anche a prescindere dal regime patrimoniale, **i cespiti di cui ai due Lotti sono comunque da considerarsi beni personali dell'esecutato in quanto scaturiti da Sentenza di Giudizio Divisionale sulla Successioni genitoriali** (cfr. a tal proposito anche il Quesito 5).

Ai fini del riparto si tiene a precisare come anche la **creditrice non intervenuta e comproprietaria non eseguita OMISSISS** vanta la sua quota 1/2 a Titolo personale.

**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 nelle date **Accessi congiunti C.T.U. e Custode del 06/05/2024 e 05/06/2024** sui beni eseguiti di cui ai Lotti sopra individuati, **non insiste regime condominiale.**

Semplicemente si osserva come anche la **viabilità per taluni tratti interna al Lotto 1 sia di natura interpodereale**, ovvero a vantaggio anche delle proprietà confinanti.

Segue Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli e Vincoli:→



**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 **13/05/2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le **formalità pregiudizievoli** riportati di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del **pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 33/2024:**

- ✓ **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 18/04/2011 R.G. 15053 R.P. 2334 derivante da Decreto Ingiuntivo n. 41973/07**, iscritta per € 65.000,00 a favore di **OMISSISS** (Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS) e contro la sig.ra OMISSISS (debitrice eseguita), per la quota pari a:  
3/6 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 116, 117, 119, 141, 20, 21, 22, 225, 226, 41, 42 e 43, e foglio 8 particelle 122, 36 e 38;  
1/2 dell'immobile pignorato di cui in NCEU del comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 particella 4937 sub 40;
- ✓ **All.6c) Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 12/04/2013 R.G. 13422 R.P. 11036** a favore di **OMISSISS** (Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS) e contro la sig.ra OMISSISS (debitrice eseguita), per la quota pari a:  
3/6 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 116, 117, 119, 141, 20, 21, 22, 225, 226, 41, 42 e 43, e foglio 8 particelle 122, 36 e 38;  
1/2 dell'immobile pignorato di cui in NCEU del comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 particella 4937 sub 40;
- ✓ **All.6d) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale del 29/09/2017 R.G. 36440 R.P. 4636 derivante da Sentenza di Divisione**, iscritta per € 26.200,00 a favore di **OMISSISS** (sorella dell'esecutata, comproprietaria non eseguita del Lotto 2, formalmente avvisata) contro la sig.ra OMISSISS (debitrice eseguita) per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43;
- ✓ **All.6e) Nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritta il **14/02/2024** ai num.ri **R.G. 6899 R.P. 5692**, a favore di **OMISSISS** (Creditore procedente) e contro la sig.ra OMISSISS (debitrice eseguita), per la quota pari a:  
1/1 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43 (Lotto 1);  
1/2 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particella 225 (Sede stradale non trasformabile in Lotto) e foglio 8 particelle 36 e 38 (Lotto 2).

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**:→



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:**

Da 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. 33/2024*, sono pari a **(2 pignoramenti, 1 ipoteca legale in favore di privato e 1 ipoteca giudiziale):**→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento 2013	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento 2024	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale	€ 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 delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

### **Costi delle relative cancellazioni:**

$$\underline{294,00 \text{ €} + 294,00 \text{ €} + 294,00 \text{ €} + 294,00 \text{ €} = 1.176,00 \text{ €}}$$

Importo già compreso nei ribassi d'asta che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico del Creditore Procedente, e non già dell'Acquirente finale.

*Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli 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'**

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **30/04/2024** 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 per soggetto (eseguite sul soggetto debitore), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti), qui ripetuti per comodità di lettura:

### ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Visura storica dettagliata per Soggetto Debitore** (OMISSISS): Terreni e Fabbricati nel comune di Eboli (SA);
- ✓ **All.5b) Visura storica sintetica per Soggetto Debitore** (OMISSISS): Terreni e Fabbricati nel comune di Eboli (SA);
- ✓ **All.5c) Mappa catastale Wegis Eboli Fg 7** (scala 1:4000 Formato A3), con indicazione particelle esegutate **Part. 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43 (afferenti al LOTTO 1) e Part. 225 (Sede stradale non trasformabile in Lotto)**;
- ✓ **All.5d) Mappa catastale Wegis Eboli Fg 8** (scala 1:4000 Formato A3), con indicazione particelle esegutate **Part. 36 e 38 (afferenti al LOTTO 2)**;
- ✓ **All.5e) Visura storica per immobile N.C.T. Eboli Fg 7 Part.IIa 225** (Sede stradale non trasformabile in Lotto);
- ✓ **All.5f) Visura storica per immobile N.C.T. Eboli Fg 8 Part.IIa 36** (Terreno afferente al **Lotto Due** pignorato per quota 1/2);
- ✓ **All.5g) Visura storica per immobile N.C.T. Eboli Fg 8 Part.IIa 38** (Terreno afferente al **Lotto Due** pignorato per quota 1/2).



Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **27/03/2024** e **13/05/2024**, presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno*, sono state effettuate presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie di formalità e vincoli su immobili**. Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 6-visure ipotecarie:***→

### **ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli**

#### **ELENCO FORMALITA' PER IMMOBILE:**

- ✓ **All.6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (OMISSISS).

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- ✓ **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 18/04/2011 R.G. 15053 R.P. 2334 derivante da Decreto Ingiuntivo n. 41973/07**, iscritta per € 65.000,00 a favore di **OMISSISS** (*Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS*) e contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*), per la quota pari a:
  - 3/6 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 116, 117, 119, 141, 20, 21, 22, 225, 226, 41, 42 e 43, e foglio 8 particelle 122, 36 e 38;
  - 1/2 dell'immobile pignorato di cui in NCEU del comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 particella 4937 sub 40;
- ✓ **All.6c) Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 12/04/2013 R.G. 13422 R.P. 11036** a favore di **OMISSISS** (*Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS*) e contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*), per la quota pari a:
  - 3/6 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 116, 117, 119, 141, 20, 21, 22, 225, 226, 41, 42 e 43, e foglio 8 particelle 122, 36 e 38;
  - 1/2 dell'immobile pignorato di cui in NCEU del comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 particella 4937 sub 40;
- ✓ **All.6d) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale del 29/09/2017 R.G. 36440 R.P. 4636 derivante da Sentenza di Divisione**, iscritta per € 26.200,00 a favore di **OMISSISS** (*sorella dell'eseguita, comproprietaria non eseguita del Lotto 2, formalmente avvisata*) contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*) per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43;
- ✓ **All.6e) Nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritta il **14/02/2024** ai num.ri **R.G. 6899 R.P. 5692**, a favore di **OMISSISS** (*Creditore procedente*) e contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*), per la quota pari a:
  - 1/1 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43 (Lotto 1);
  - 1/2 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particella 225 (*Sede stradale non trasformabile in Lotto*) e foglio 8 particelle 36 e 38 (Lotto 2).



All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la procedura esecutiva salvo le circostanze ampiamente e ripetutamente rimarcate secondo cui:**

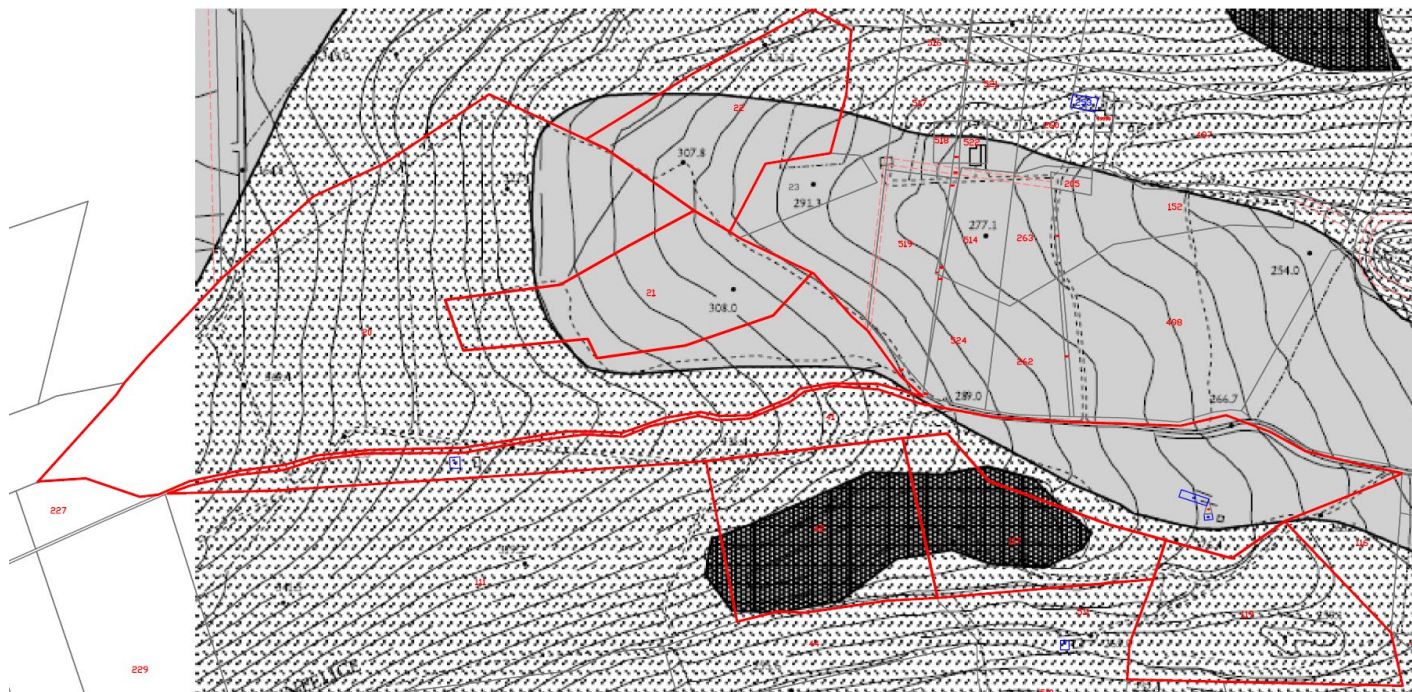
- **La particella 225**, pur risultando catastalmente ancora **intestata a OMISSISS**, risulta di fatto asservita a pubblica utilità e **trasformata in tratto sede stradale SP 350 via Olevano ad uso pubblico**. Pertanto, la stessa **non è trasformabile in lotto per evidenti motivi di prevalenza dell'interesse generale rispetto all'interesse privatistico;**
- **Le particelle 36 e 38** risultano ancora catastalmente **intestate a OMISSISS** per mancata voltura della Successione.

**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'***

*Con riferimento agli aspetti urbanistici dei **Lotti 1 e 2***

In merito alla **Destinazione Urbanistica** dei terreni eseguiti che compongono **i Lotti 1 e 2, detti cespiti ricadono in zone omogenee indicate nei seguenti stralci di Zonizzazione PRG (cfr. all 7a):**



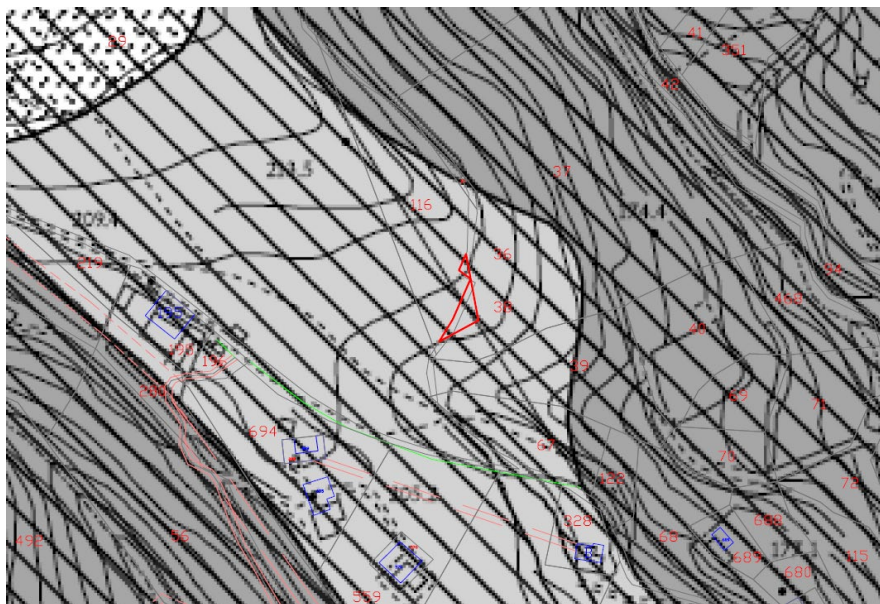
**Stralcio Tavola di Zonizzazione PRG Lotto 1:****Ea – Collinare e montana****Ec – Boschi e praterie****Zona G - Cave e discariche**

Zona E - A prevalente conformazione naturale del territorio

	Ea - Collinare e montana
	Eb - Incisioni idriche e forre
	Ec - Boschi e praterie
	Ed - Di pianura
	Ee - Costiera
	Ef - Alveo fluviale
	Eg - Di pertinenza fluviale
	Eh - Boschi costieri
	Ei - Spiaggia

	Zona G - Cave e discariche
--	----------------------------

Si noti in particolare come una porzione del Lotto 1 ricada in ex cava dismessa insistente in particolare sulle particelle 42 e 117 del foglio 7.

**Stralcio Tavola di Zonizzazione PRG Lotto 2:****Ea – Collinare e montana**

Zona E - A prevalente conformazione naturale del territorio

	Ea - Collinare e montana
	Eb - Incisioni idriche e forre
	Ec - Boschi e praterie
	Ed - Di pianura
	Ee - Costiera
	Ef - Alveo fluviale
	Eg - Di pertinenza fluviale
	Eh - Boschi costieri
	Ei - Spiaggia

Resterà ovviamente cura del sottoscritto CTU tenersi a disposizione dell'Ill.ma Custodia Giudiziale e fornire tutto il supporto per l'**estrazione formale del Certificato di Destinazione Urbanistica più ravvicinato rispetto alla data di effettiva aggiudicazione dei Lotti, stante i crismi di validità solo annuale per i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Eboli (SA).**



**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 dei Lotti (Terreni agricoli ubicati in località extraurbane del Comune di Eboli), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le tipologie colturali prevalenti, nonché la consistenza superficiale dei cespiti, preso atto della tenuta colturale, come si illustra anche più dettagliatamente nelle 2 Relazioni Grafico/fotografiche ugualmente oggetto di deposito telematico, e considerato d’altra parte la zona di ricaduta a chiara vocazione agricole e tuttavia prossima al centro capoluogo del Comune di Eboli con tutte le infrastrutture e i servizi disponibili, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico superficiale basato sulla fonte indiretta** dei Valori Fondiari medi della Regione Agraria di appartenenza n° 4, trattando i Valori Medi base per la stima con punti di merito e/o aliquote di demerito, il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita (Valori a base d’Asta Lotti 1 e 2)**.

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

*Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato :→*



**Procedimento Monoparametrico su base indiretta Valori Fondiari Regione Campania Anno 2023 e per il tramite dei coefficienti di merito/demerito**

La **valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1 e 2** 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**):

- ❖ **Valori Fondiari Medi Regione Campania** relativi a Zona Agraria n° 4 (Piana del Sele e del Picentino) comprendente anche il **Comune di Eboli**;

Orbene, I dati medi forniti dalla Fonte Indiretta relativamente alle tipologie colturali prevalenti sui Lotti 1 e 2 (Seminativo asciutto, seminativo arborato asciutto e uliveto per il Lotto 1, solo Uliveto per il Lotto 2) in **ambito collinare come da inquadramento territoriale in località San Donato del Comune di Eboli e nella Regione agraria n° 4 di ricaduta del Comune stesso**, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI per la STIMA**:→

**Lotto 1 (E.I. 33/2024): Compendio di seminativi semplici, arborati e uliveti**

$$V_{\text{unitario medio Lotto 1}} = \frac{1,40+1,57+2,44}{3} \approx 1,803 \text{ €/mq} \approx \mathbf{1,80 \text{ €/mq}}$$

**Lotto 2 (E.I. 33/2024): Compendio di uliveti**

$$V_{\text{unitario medio Lotto 2}} \approx \mathbf{2,44 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali complessive del Lotto 1 (187.279,00 mq) e del Lotto 2 (165,00 mq)**, e moltiplicando dunque i valori unitari base di stima per le **consistenze metriche superficiali dei Lotti**, nonché applicando:

- per il **Lotto 1** un'aliquota minusvalente del **15 %** legata a **presenza di servitù di elettrodotto, necessità di recupero annesso rurale, presenza di pascoli incolti e cava dismessa da rifunzionalizzare**;
- per il **Lotto 2** tre punti di merito legati a **presenza di strada interpodereale, carattere pianeggiante e sottofondo erboso pulito**;

si ottengono i **Prezzi Base di Vendita dei Due Lotti** come di seguito illustrati:→



### STIMA LOTTO 1

- *Valore di Stima* = 187.279,00 mq X 1,80 €/mq x 0,85 = 286.536,87 ≈ **286.000,00 €**;

**Val. base d'Asta intero LOTTO 1 ≈ 286.000 €** IN CIFRA TONDA.

### STIMA LOTTO 2

- *Valore di Stima* = 165,00 mq X 2,44 €/mq x (1 + 1 + 1) = 1.207,80 ≈ **1.200,00 €**;

**Val. base d'Asta intero LOTTO 2 ≈ 1.200 €** IN CIFRA TONDA.

---

Segue Quesito 15 sui Beni mobili:→



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

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. nelle date accesso del 06/05/2024 e del 05/06/2024:

- All’interno dei terreni di cui i Lotti 1 e 2 risultano assenti beni mobili, materiali di risulta e porzioni incendiate.
- Sulla sola **part 43** del Lotto 1 insiste **ex fabbricato rurale diruto.**

**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’**

#### **RELAZIONI FOTOGRAFICHE LOTTI (E.I. N.33/2024)**

La **documentazione grafico–fotografica Lotto 1**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo fotografico** è stato effettuato nella data del **06.05.2024**, durante il sopralluogo congiunto C.T.U. e Custode (*cf. Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati*).

Il **riscontro metrico del Lotto Uno** è stato eseguito dal C.T.U. su base mappa Wegis foglio 7 Eboli.

Il **rilievo fotografico del Lotto Uno** è stato realizzato con **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel e con **DRONE DJI AIR 3**, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

Il Lotto Uno è stato completamente inquadrato con:

- **l’identificazione dell’accessibilità sia da deviazioni SP 350 sia da località Monteboli e del contesto extraurbano di ricaduta terreni;**
- **l’individuazione degli appezzamenti;**
- **le tipologie culturali prevalenti.**

La **relazione grafico – fotografica Lotto 1** si compone di **19 pagine**, ed è stata redatta in separato file inserendo **14 immagini inerenti alla cartografia** e **11 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.



La **documentazione grafico–fotografica Lotto 2**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo fotografico** è stato effettuato nella data del **06.05.2024**, durante il sopralluogo congiunto C.T.U. e Custode (*cf. Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati*).

Il **riscontro metrico del Lotto Due** è stato eseguito dal C.T.U. su base mappa Wegis foglio 8 Eboli.

Il **rilievo fotografico del Lotto Due** è stato realizzato con **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel e con **DRONE DJI AIR 3**, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

Il Lotto Due è stato completamente inquadrato con riscontri su Geoportale e Ortofoto onde appurare:

- **l'identificazione dell'accessibilità sia da deviazioni SP 350 sia da località San Donato e del contesto extraurbano di ricaduta terreni;**
- **l'individuazione delle porzioni degli appezzamenti;**
- **le tipologie colturali prevalenti di uliveto.**

La **relazione grafico – fotografica Lotto 2** si compone di **12 pagine**, ed è stata redatta in separato file inserendo **11 immagini inerenti alla cartografia del rilievo ortofotografico** effettuato anche a seguito della data del sopralluogo.

La **documentazione grafico–fotografica Bene Tre**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo fotografico** è stato effettuato nella data del **06.05.2024**, durante il sopralluogo congiunto C.T.U. e Custode (*cf. Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati*).

Il **riscontro metrico del Bene Tre** è stato eseguito dal C.T.U per confronto con mappa Wegis fg 7.

Il **rilievo fotografico del Bene Tre** è stato realizzato con **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel e con **DRONE DJI AIR 3**, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.



Il Bene Tre è stato completamente inquadrato con:

- **l'identificazione del tratto stradale SP 350 via Olevano in località San Donato e del contesto extraurbano del comune di Eboli;**
- **l'individuazione ed il rilievo fotografico specifico della carreggiata ricadente nella part 225.**

La **relazione grafico – fotografica Bene Tre** si compone di **10 pagine**, ed è stata redatta in separato file inserendo **8 immagini inerenti alla cartografia** e **4 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.

**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 dello svolgimento delle operazioni peritali CTU fino alla redazione del presente elaborato **non si è ravvisata nessuna 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 EI 33/2024, **è stata sin dall'inizio disposta la Custodia Giudiziale nella persona della dott.ssa OMISSISS.**

Resta inteso che il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione del professionista nominato, al fine di consentire un corretto perfezionamento del procedimento esecutivo.

Con riferimento agli aspetti di tenuta strutturale, si ribadisce che si tratta di terreni agricoli e non di manufatti, e che l'ex fabbricato rurale diruto può essere recuperato dall'Acquirente finale.

*Segue Quesito 16 su Riepilogo e Descrizione Finale:→*



**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 comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'**

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale dei Due Lotti**, unitamente ai **Valori a base d'asta**:

## RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

### **Lotto 1 (E.I. 33/2024):**

**Compendio di terreni agricoli su versante collinare a sud di Monteboli in località San Donato** siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportato al NCT Comune di Eboli (SA) al **foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43**. Il fondo si sviluppa per una superficie complessiva di **187.279 mq**. Il compendio dei terreni è servito da strada interpoderale sterrata che lo percorre internamente e consiste in porzioni tenute a **prato, seminativi asciutti, seminativi arborati e area di cava materie prime prodotti per l'edilizia in stato dismesso**, con tracce di fabbricato rurale completamente diruto. Il Lotto 1 è esecutato per **quota di proprietà dell'intero (1/1)**.

### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 117, Pasc. Cespug. di classe 3, Sup. 12.320 mq, Reddito dom. € 12,73, Reddito agrario € 7,64, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 119, Pasc. Arb. di classe 2, Sup. 15.930 mq, Reddito dom. € 28,80, Reddito agrario € 16,45, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 20, Pasc. Cespug. di classe 4, Sup. 78.662 mq, Reddito dom. € 40,63, Reddito agrario € 32,50, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 21, Bosco Ceduo di classe 2, Sup. 14.628 mq, Reddito dom. € 12,09, Reddito agrario € 3,02, quota di proprietà 1/1;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 22, Sup. Tot 15.436 mq, Reddito dom. € 18,50, Reddito agrario € 19,05, quota di proprietà 1/1, Particella divisa in 2 porzioni:**
  - Qualità ULIVETO, Sup. 10.200 mq, Reddito dom. € 15,80, Reddito agrario € 15,80,
  - Qualità PASCOLO, Sup. 5.236, Reddito dom. € 2,70, Reddito agrario € 3,25;
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 41, Pasc. Cespug. di classe 4, Sup. 32.923 mq, Reddito dom. € 17,00, Reddito agrario € 13,60, quota di proprietà 1/1;**



- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 42, Sup. Tot 17.220 mq, Reddito dom. € 21,24, Reddito agrario € 21,78, quota di proprietà 1/1, Particella divisa in 2 porzioni:**
  - Qualità ULIVETO, Sup. 11.956 mq, Reddito dom. € 18,52, Reddito agrario € 18,52,
  - Qualità PASCOLO, Sup. 5.264, Reddito dom. € 2,72, Reddito agrario € 3,26;
- ✓ **Area Fabbricato Demolito: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 7, Part. 43, AREA FAB DM, Sup. 160 mq, quota di proprietà 1/1.**

**Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 286.000,00 € (pignorato per l'intero)**

#### **Lotto 2 (E.I. 33/2024):**

**Quota 1/2 di terreni agricoli tenuti ad uliveto**, con consistenze ridotte e in agro circostante la SP 350 via Olevano, siti nel territorio comunale di Eboli (SA) e riportati al NCT Comune di Eboli (SA) al **foglio 8 particelle 36 e 38**. Tali terreni si sviluppano per una superficie complessiva di **165 mq** di cui è eseguita quota di proprietà 1/2. Di fatto il Lotto 2 si limita, dunque, a pochi esemplari di piante di ulivo.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 8, Part. 36, Pascolo di classe 3, Sup. 24 mq, Reddito dom. € 0,01, Reddito agrario € 0,01, quota di proprietà 1/2;**
- ✓ **Terreno: N.C.T. Eboli (SA), Fg. 8, Part. 38, Pascolo di classe 3, Sup. 141 mq, Reddito dom. € 0,07, Reddito agrario € 0,09, quota di proprietà 1/2.**

**Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 1.200,00 €**

**Valore Quota 1/2 pignorata LOTTO 2: 600,00 €**

#### **NOTE CTU su Configurazione Lotti:**

- Relativamente al **Lotto 1 (Compendio di terreni agricoli in foglio 7 su versante collinare a sud di Monteboli in località San Donato)**, il sottoscritto CTU ha accorpato detti cespiti in un unico Lotto al fine di ottimizzare le condizioni di accessibilità e movimentazione, potendo fruire anche di viabilità interna sterrata. A tal proposito le caratteristiche da sistemare della strada interpodereale non hanno suggerito la frammentazione del compendio particellare in più Lotti;
- Relativamente al **Lotto 2 (Quota 1/2 di terreni agricoli in foglio 8 tenuti ad uliveto)**, il sottoscritto CTU ha inteso configurarlo come Lotto indipendente e separarlo dal Lotto 1, in quanto appartenente ad altro foglio catastale. A tal proposito si precisano anche le caratteristiche di indivisibilità del Lotto 2 per asimmetria delle part.ile 36 e 38 del Lotto 2;
- **La particella 225** risulta di fatto asservita a pubblica utilità e trasformata in tratto sede stradale SP 350 via Olevano ad uso pubblico. Pertanto, la stessa non è trasformabile in lotto per evidenti motivi di prevalenza dell'interesse generale rispetto all'interesse privatistico.



## CONFINI LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO** identificato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43**, nel suo complesso è delimitato e confina, in assenza di recinzione tramite strade interpoderali comuni:

- a **nord** con part.lle 12, 23, 602, 519, 524, 262, 642, 643, 141;
- a **sud** con part.lle 111, 289, 290, 291, 748, 749, 750, 564, 276;
- a **est** con part.lle 275, 118 e con viabilità di accesso tramite deviazione SP 350;
- a **ovest** con aree pertinenziali e viabilità di impianti fotovoltaici di località di Monteboli.

*I confini del Lotto Uno, quandanche in assenza di recinzione, risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, anche tramite operazione di tracciamento strumentale in quanto associati strade vicinali, filari alberati, solchi e viabilità chiaramente taluni indicati in mappe catastali e taluni rinvenibili sui luoghi.*

## CONFINI LOTTO DUE

Il **LOTTO DUE** identificato al NCT del comune di Eboli (SA) al **foglio 8 particelle 36 e 38**, nel suo complesso è delimitato e confina, in assenza di recinzione:

- a **nord** in assenza di recinzione con strada interpoderale sterrata comune ad altre particelle e collegata alla SP 350 via Olevano;
- a **sud** in assenza di recinzione con part.lla 37 non eseguita, sempre in foglio 8;
- a **est** in assenza di recinzione con part.lla 37 non eseguita, sempre in foglio 8;
- a **ovest** in assenza di recinzione, e tramite strada interpoderale sterrata, con part.lla 709 non eseguita in foglio 8.

*I confini del Lotto Due, quand'anche in assenza di recinzione, risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, anche tramite operazione di tracciamento strumentale in quanto associati strade vicinali sterrate chiaramente indicate in mappa catastale e rinvenibili sui luoghi.*



## 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 storico-ipotecario ventennale** per notaio *OMISSISS datata 20/02/2024*, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta quanto segue:

Il **Lotto 1** risulta per il diritto di **proprietà piena ed esclusiva in capo all'esecutata OMISSISS** per effetto della seguente divisione giudiziale:

- **All.3d) Altro titolo di provenienza: Nota di trascrizione Sentenza per Divisione n. 4071/2017** trascritta il 29/07/2017 ai nn. RG 36439 RP 28161 (da tale sentenza scaturì la piena proprietà degli immobili Lotto 1 in capo all'esecutata sig.ra OMISSISS).

Tale sentenza scaturisce dal procedimento **3986/2014** per effetto della domanda giudiziale seguente:

- **All.3c) Altro titolo di provenienza: Nota di trascrizione Domanda Giudiziale a conclusione del Giudizio Divisionale ai sensi artt. 1113 e 2646 c.c. trascritta il 23/10/2014 ai nn. RG 34822 RP 29112** (da tale sentenza scaturì la piena proprietà degli immobili afferenti al Lotto 1 foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43 in capo all'esecutata sig.ra OMISSISS). La domanda giudiziale non riguarda le particelle 36, 38 e 225 mentre coinvolge altro immobile part 141 non esecutato ed estraneo al pignoramento, in quanto assegnato a soggetto terzo OMISSISS;

Il **Lotto 2** risulta solo per **quota 1/2** per il diritto di **proprietà in capo all'esecutata OMISSISS** per effetto delle seguenti Successioni genitoriali ultraventennali:

- **All.3b) Titolo di provenienza ultraventennale: Nota di trascrizione Successione materna** in morte di **OMISSISS** e deceduta il **OMISSISS** con chiamati alla successione le due figlie tra cui anche OMISSISS (*debitrice esecutata*). Nell'attivo della successione compaiono tra gli altri immobili anche i **cespiti esecutati di cui ai Lotti 1, 2 e part 225** non trasformabile in lotto. *Successione trascritta il 04/11/2004 ai nn. RG 51173 RP 38855;*
- **Titolo di provenienza ultraventennale: Nota di trascrizione Successione paterna** in morte di **OMISSISS** nato il **OMISSISS** e deceduto il **OMISSISS** con *Successione trascritta il 08/12/1986 ai nn. RG 20720 RP 17108.*

Si rilevano i seguenti aspetti:

---

### **NOTE sui Titoli di Proprietà:**

La stessa Divisione Giudiziale costituisce accettazione implicita dell'eredità genitoriale da parte delle due sorelle OMISSISS, ed in ogni caso trattasi di **beni personali** per derivazione da Successioni genitoriali e conseguente Giudizio Divisionale culminato in Sentenza già trascritta. Pertanto, il **regime di proprietà risulta pieno ed esclusivo**, svincolato sia dai regimi patrimoniali.



**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI sui LOTTI**

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **13/05/2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le **formalità pregiudizievoli** riportati di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del **pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 33/2024:**

- ✓ **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 18/04/2011 R.G. 15053 R.P. 2334 derivante da Decreto Ingiuntivo n. 41973/07**, iscritta per **€ 65.000,00** a favore di **OMISSISS** (*Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS*) e contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*), per la quota pari a:  
3/6 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 116, 117, 119, 141, 20, 21, 22, 225, 226, 41, 42 e 43, e foglio 8 particelle 122, 36 e 38;  
1/2 dell'immobile pignorato di cui in NCEU del comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 particella 4937 sub 40;
- ✓ **All.6c) Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento del 12/04/2013 R.G. 13422 R.P. 11036** a favore di **OMISSISS** (*Creditore Ipotecario cedente il Credito all'attuale procedente OMISSISS*) e contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*), per la quota pari a:  
3/6 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 116, 117, 119, 141, 20, 21, 22, 225, 226, 41, 42 e 43, e foglio 8 particelle 122, 36 e 38;  
1/2 dell'immobile pignorato di cui in NCEU del comune di Nocera Inferiore (SA) al foglio 18 particella 4937 sub 40;
- ✓ **All.6d) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale del 29/09/2017 R.G. 36440 R.P. 4636 derivante da Sentenza di Divisione**, iscritta per **€ 26.200,00** a favore di **OMISSISS** (*sorella dell'eseguita, comproprietaria non eseguita del Lotto 2, formalmente avvisata*) contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*) per la quota pari ad 1/1 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43;
- ✓ **All.6e) Nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritta il **14/02/2024** ai num.ri **R.G. 6899 R.P. 5692**, a favore di **OMISSISS** (*Creditore procedente*) e contro la sig.ra OMISSISS (*debitrice eseguita*), per la quota pari a:  
1/1 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particelle 117, 119, 20, 21, 22, 41, 42 e 43 (Lotto 1);  
1/2 degli immobili pignorati di cui in NCT del comune di Eboli (SA) al foglio 7 particella 225 (*Sede stradale non trasformabile in Lotto*) e foglio 8 particelle 36 e 38 (Lotto 2).



**STATO di POSSESSO e STIMA CANONE di LOCAZIONE**

Si rileva come all'esito degli accessi congiunti Custode e CTU del 06/05/2024 e 05/06/2024, i terreni agricoli esegutati sono risultati in stato incolto e privi di recinzione, pertanto verosimilmente si può dedurre come i Lotti 1 e 2 siano privi di contratti di locazione e da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 33/2024, salvo ogni facoltà di relazionare in itinere di procedura da parte della preg.ma Custodia Giudiziale.

**STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO DUE TERRENO part 293**

Assumendo un **saggio di capitalizzazione del 5%** tipico dei terreni agricoli, il **Reddito Medio Annuo** è stato individuato con la formula inversa di **capitalizzazione dei redditi**:→

$$R_{\text{annuo}} = V \times r$$

Avremo quindi:

**TERRENI Lotto 1 e Lotto 2 (E.I. 33/2024):**

Moltiplicando il **Valore Capitale dei Lotti** per il **saggio di capitalizzazione annuo** ed arrotondando si ottiene in cifra tonda il seguente **CANONI MENSILI DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo Mensile Lotto 1 = 286.000 € × 5 % / 12 ≈ 1.200,00 €/mese**
- **Canone locativo Mensile Lotto 2 = 1.200 € × 5 % / 12 ≈ 5,00 €/mese**

**ASPETTI EDILIZI ED URBANISTICI**

In merito alla **Destinazione Urbanistica** dei terreni esegutati che compongono **i Lotti 1 e 2, detti cespiti ricadono in zone omogenee indicate nei seguenti stralci di Zonizzazione PRG (cfr. all 7a)**:

**Stralcio Tavola di Zonizzazione PRG Lotto 1:**

**Ea – Collinare e montana**

**Ec – Boschi e praterie**

**Zona G - Cave e discariche**

Si noti in particolare come una porzione del Lotto 1 ricada in ex cava dismessa insistente in particolare sulle particelle 42 e 117 del foglio 7.

**Stralcio Tavola di Zonizzazione PRG Lotto 2:**

**Ea – Collinare e montana**

Resterà ovviamente cura del sottoscritto CTU tenersi a disposizione dell'Ill.ma Custodia Giudiziale e fornire tutto il supporto per **l'estrazione formale del Certificato di Destinazione Urbanistica più ravvicinato rispetto alla data di effettiva aggiudicazione dei Lotti, stante i crismi di validità solo annuale per i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Eboli (SA).**

*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 esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udiienza : 27/06/2024 (ORA FISSA 10:00)** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

**Salerno, 05 GIUGNO 2024**

*Segue in Appendice, Elenco Allegati: →*



## APPENDICE

### **ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 33/2024**

*(n° 9 Gruppi di Allegati, n° 3 relazioni grafico-fotografiche, riepilogo e descrizione finale, prospetto sintetico dei lotti, risposte ai quesiti del mandato e 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):*

- **Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE, Raccomandazioni generali CTU e Rinvii d'Ufficio (da All. 1a ad All. 1c);**
  - **Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 33/2024 (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 e comproprietaria (da All. 4a ad All. 4b);**
  - **Allegati 5.- Dati Catastali Lotti (da All. 5a ad All. 5f);**
  - **Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 33/2024 (da All. 6a ad All. 6e);**
  - **Allegato 7.- Aspetti urbanistici Lotti (All. 7a);**
  - **Allegato 8.- Verbali Accesso CTU del 06/05/2024 (da All. 8a ad All. 8b);**
  - **Allegato 9.- Valori Fondiari Medi (DATI ESTIMATIVI Lotti All. 9a).**
- 
- ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
  - ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
  - ❖ **N° 3 Relazioni grafico-fotografiche (Lotto 1, Lotto 2 e Bene Tre);**
  - ❖ **Prospetto Sintetico dei Lotti;**
  - ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

