

Ill.ma Dott.ssa
Enza FARACCHIO
*Giudice della III Sezione Civile
del Tribunale di Salerno*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Procedura Esecutiva:

OMISSIS (Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS)	-- creditore procedente --
Sig. OMISSIS (Rappresentato e difeso dall'Avv. OMISSIS)	-- comproprietario costituito --
Sig.ri OMISSIS (Rappresentati e difesi dall'Avv. OMISSIS)	-- comproprietari costituiti --
<i>c o n t r o</i>	
Sig. OMISSIS	-- debitore non costituito -- (R.G. n. 184/2022)

Allegati:

- | | |
|---|-----------|
| 1) Scheda di Sintesi | All. 1 |
| 2) Relazione OMISSIS | All. 2 |
| 3) Verbali di sopralluogo | All. 3 |
| 4) Grafici | All.ti 4 |
| 5) Documentazione fotografica | All. 5 |
| 6) Documentazione catastale | All. 6 |
| 7) Documentazione ipotecaria | All. 7 |
| 8) Note trascrizioni di servitù | All. 8 |
| 9) Documentazione Urbanistica e Certificato di Destinazione Urbanistica | All.ti. 9 |
| 10) Estratto di Matrimonio | All. 10 |
| 11) Contratti di locazione | All. 11 |
| 12) Rilievo topografico e allegati | All. 12 |
| 13) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti | All. 13 |



Indice

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
1 PREMESSA	1
2 SOPRALLUOGHI	8
2.1 Verbale di Sopralluogo, del 22/11/2023	8
2.2 Verbale di Sopralluogo, del 30/01/2024	8
2.3 Verbale di Sopralluogo, del 21/03/2024	9
2.4 Verbale di Sopralluogo, del 04/04/2024	11
2.5 Verbale di Sopralluogo, del 29/04/2024	12
2.6 Verbale di Sopralluogo, del 20/05/2024	13
2.7 Verbale di Sopralluogo, del 06/06/2024	14
3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	16
4 RISPOSTA AI QUESITI	18
4.1 - QUESITO 1	18
4.2 - QUESITO 2	20
4.3 - QUESITO 3	21
4.4 - QUESITO 4	22
4.4.1 DESCRIZIONE BENI IN CATASTO TERRENI FOGLIO 4	25
4.4.2 DESCRIZIONE BENI IN CATASTO URBANO FOGLIO 4	34
4.5 - QUESITO 5	40
4.6 - QUESITO 6	41
4.7 - QUESITO 7	45
4.8 - QUESITO 8	48
4.9 - QUESITO 9	53
4.10 - QUESITO 10	54
4.11 - QUESITO 11	55
4.12 - QUESITO 12	57
4.13 - QUESITO 13	58
4.13.1 - Difformità	61
4.14 - QUESITO 14	64
4.14.1 - Valutazione beni in Catasto Terreni	66
4.14.2 - Valutazione beni in Catasto Urbano	70
4.15 - QUESITO 15	73
4.16 - QUESITO 16	74
4.17 - QUESITO 17	75
5 ELENCO DEGLI ALLEGATI	76



1 PREMESSA

L'Ill.mo Giudice della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, Dott.ssa Enza FARACCHIO, con Decreto di Nomina del 06/06/2023, mi designava CTU-Esperto stimatore nella Procedura Esecutiva in epigrafe conferendomi il seguente incarico:

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

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 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);
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;

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 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 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 dei 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 supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una



planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed 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 cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato;

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

Nel predetto Decreto di Nomina, l’Ill.mo G.E., stabiliva che il CTU inviasse a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell’udienza per



l'individuazione delle modalità di vendita, fissata per il 12/12/2023, consentendo alle parti di depositare Note alla CTU alla data dell'udienza fissata, solo se fatte pervenire, entro quindici giorni prima della predetta udienza, presso il CTU, a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria.

Dagli accertamenti congiunti con il Custode Giudiziario nominato, si rilevava una carenza di notifiche del procedimento a diversi comproprietari, nonché una imperfetta indicazione dei beni nelle certificazioni ipo-catastali prodotte dal creditore procedente. Di ciò il G.E. veniva informato con una Relazione preliminare redatta dal Custode Giudiziario, del 10/07/2023.

In seguito, quindi, il Giudice concedeva al creditore procedente di completare quanto dovuto entro l'udienza del 12/12/2023, nella quale si confermava l'incarico al sottoscritto e si determinava la nuova data di udienza fissata per il 25/06/2024, entro la quale il creditore procedente deve completare l'ultima notifica rimasta incompiuta.

Determinata la nuova udienza, inviavo ai Soggetti la Consulenza entro il termine di 30 giorni da questa, quindi entro il 18/10/2024. L'invio (All. 13) avveniva a mezzo pec presso le rispettive domiciliazioni legali e a mezzo di raccomandata a.r., per il debitore, in quanto non costituito. Preciso che l'invio è stato inoltrato anche ai comproprietari costituiti in atti in ordine all'ipotesi di stralcio divisionale (art. 600 cpc) riportata nel Quesito n. 6.



2 SOPRALLUOGHI

2.1 Verbale di Sopralluogo, del 22/11/2023

Sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario che ha redatto il relativo verbale, inserito nell'Allegato n. 3, a cui si rimanda.

2.2 Verbale di Sopralluogo, del 30/01/2024

L'anno 2024, il giorno 30 gennaio, alle ore 09:45, previo avviso per le vie brevi ai comproprietari non eseguiti ed al debitore, io ing. Marco SABATINO, nominato CTU nella procedura in epigrafe, mi sono recato sui luoghi oggetto della predetta procedura.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Avv. OMISSIS, Custode Giudiziario;
- 2) Sig. OMISSIS, comproprietario non eseguito che ci consente l'accesso ai beni;
- 3) Ing. OMISSIS, mio collaboratore.

A questo punto si eseguono rilievi metrici e fotografici dei manufatti.

Precisamente si rileva il fabbricato particella 1160 sub 2 e sub 3 con relativa antistante corte.

Poi si esegue rilievo fotografico della casa colonia ed annesso manufatto ad uso forno, diroccati, particelle 906 e 907. I rilievi metrici saranno eseguiti all'esito dell'acquisizione delle planimetrie presso i relativi Uffici preposti, atteso che all'attualità non sono ancora stati rinvenuti.



Successivamente mi sono portato nel manufatto in possesso del Sig. OMISSIS, che mi consente i rilievi metrici e fotografici, particelle 1338 e 1334 e 1336.

Il sottoscritto, congiuntamente al Custode Giudiziario, ritiene di completare le ulteriori operazioni di accesso e ricognizione delle consistenze immobiliari staggite mediante l'effettuazione di opportuni rilievi topografici, necessari per una più esatta determinazione dei confini esistenti tra le particelle pignorate e conseguenziale opportuna comparazione con i confini risultanti con le mappe catastali. A tal fine gli Ausiliari presenti si riservano di proseguire le operazioni di accesso previo preavviso per le vie brevi.

Io CTU richiederò al G.E. l'autorizzazione per l'effettuazione del rilievo topografico ad integrazione dei quesiti esistenti.

Preciso che alle ore 11:50 interviene anche l'Avv. OMISSIS, difensore del Sig. OMISSIS, come costituito in atti.

Alle ore 12:15 si completano le operazioni odierne.

Del che è verbale. L.C.S.

2.3 Verbale di Sopralluogo, del 21/03/2024

L'anno 2024, il giorno 21 del mese di marzo, alle ore 09:30, io ing. Marco SABATINO, CTU nella procedura in epigrafe, mi sono recato presso i luoghi oggetto di esecuzione, previo avviso a mezzo PEC ai creditori ed al Custode Giudiziario, che ha provveduto a notificare anche il debitore. Preciso che la PEC di avviso è stata inviata anche al Legale del comproprietario costituito, Avv. OMISSIS.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

1) Sig. OMISSIS;



- 2) Avv. OMISSIS, Custode Giudiziario;
- 3) P.E OMISSIS, topografo incaricato per l'effettuazione del rilievo topografico autorizzato dal G.E.;
- 4) Sig. OMISSIS, collaboratore del topografo;
- 5) Ing. OMISSIS, mio collaboratore.

Alla presenza degli intervenuti si procede alle operazioni propedeutiche al rilievo topografico e contestualmente io, collaborato dall'Ing. OMISSIS, procedo al rilievo metrico degli immobili non rilevati nei precedenti accessi.

Il Tecnico Topografo, a seguito della presa visione dei luoghi, riferisce che di concerto con il Sig. OMISSIS, resosi a tal fine disponibile, verranno apposti dei paletti di riferimento lungo il canale presente sui luoghi, necessari al rilievo successivo per individuare l'attuale profilo del compendio staggito. Successivamente si procederà al rilievo topografico con strumentazione GPS, integrata con strumento elettro-ottico.

Per cui il Tecnico Topografo, alle ore 11:30 ha completato le operazioni preliminari come innanzi specificate. Pertanto si concorda il nuovo accesso per la prosecuzione delle operazioni topografiche per il giorno 04/04/2024 alle ore 9.30.

A questo punto il Tecnico Topografo, unitamente al suo collaboratore, alle ore 11:30 si allontana.

Le operazioni metriche di rilievo dei manufatti da rilevare proseguono alla presenza degli altri intervenuti.

Alle ore 12.30 si chiudono le operazioni odierne.

Del che è verbale. L.C.S.



2.4 Verbale di Sopralluogo, del 04/04/2024

L'anno 2024, il giorno 4 del mese di aprile, alle ore 09:30, come stabilito nel precedente accesso e previo avviso a mezzo PEC ai creditori, io ing. Marco SABATINO, nominato CTU nella procedura esecutiva in epigrafe, mi sono recato presso i luoghi pignorati.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Avv. OMISSIS, Custode Giudiziario
- 2) Sig. OMISSIS, comproprietario;
- 3) P.E. OMISSIS, Tecnico Topografo;
- 4) Sig. OMISSIS, collaboratore del topografo;
- 5) Ing. OMISSIS, mio collaboratore.

Alla presenza degli intervenuti il Tecnico Topografo inizia le operazioni per il rilievo topografico di dettaglio.

Contestualmente io, collaborato dall'Ing. OMISSIS, eseguo rilievi metrici e fotografici degli ultimi manufatti rimasti non ancora rilevati.

Terminati i rilievi metrici e fotografici dei vari manufatti ancora rimasti da misurare, ivi rinvenuti, e i rilievi topografici, si chiudono le operazioni.

Di comune accordo si conviene il nuovo accesso per il prosieguo delle operazioni per il giorno 18 aprile 2024, ore 9.30.

Non essendoci altro da verbalizzare si chiude, alle ore 12.30, il presente verbale e le operazioni odierne.

Del che è verbale. L.C.S.



2.5 Verbale di Sopralluogo, del 29/04/2024

L'anno 2024, il giorno 29 del mese di aprile, previo avviso a mezzo PEC ai creditori ed al Custode Giudiziario, nonché al debitore con raccomandata a.r. a cui ha provveduto lo stesso Custode Giudiziario, io CTU nella procedura in epigrafe, mi sono recato presso i luoghi pignorati, alle ore 9.30.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Sig. OMISSIS, proprietario
- 2) Avv. OMISSIS, Custode Giudiziario
- 3) P.E. OMISSIS, Tecnico autorizzato dal G.E. per il rilievo topografo;
- 4) Geom. OMISSIS, collaboratore del predetto Topografo;
- 5) Ing. OMISSIS, mio collaboratore.

Si iniziano oggi le operazioni topografiche relative alle delimitazioni tra le particelle staggite mediante l'apposizione di picchetti.

Riferisce il Tecnico Topografo che ad oggi la p.lla 832 è stata delimitata nel contorno con l'apposizione di picchetti in ferro, che successivamente verranno sostituiti da termini lapidei. Le restanti particelle n. 1335, 1288 e 1289 attualmente non son praticabili a causa del raccolto che a breve verrà mietuto, come da relativa stagionalità.

Pertanto, acquisita opportuna informazione dal proprietario presente, in ordine alla prossima mietitura dell'appezzamento in oggetto, o quantomeno in ordine ad una parziale liberazione del bene dal raccolto, così da consentire il completamento delle operazioni topografiche di picchettamento, si fissa il prosieguo delle operazioni per il giorno 10/05/2024, alle ore 9.15.



Non essendoci altro da verbalizzare alle ore 12.15 si chiudono le operazioni odierne ed il presente verbale.

Del che è verbale. L.C.S.

2.6 Verbale di Sopralluogo, del 20/05/2024

L'anno 2024, il giorno 20 del mese di maggio, alle ore 8.30, come da avviso a mezzo PEC ai creditori ed avviso per le vie brevi da parte del Custode Giudiziario al debitore, io ing. Marco SABATINO, CTU nell'esecuzione in epigrafe, mi sono recato sui luoghi della procedura.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Sig. OMISSIS, proprietario;
- 2) Avv. OMISSIS, Legale costituito in data 08/05/2024 per i seguenti comproprietari: a) OMISSIS, b) OMISSIS, c) OMISSIS, d) OMISSIS, e) OMISSIS, f) OMISSIS, g) OMISSIS, h) OMISSIS, i) OMISSIS, l) OMISSIS;
- 3) Ing. OMISSIS, nominato in questa sede dall'Avv. OMISSIS, quale CTP dei suddetti comproprietari, con studio in OMISSIS (SA), Via OMISSIS, cell. OMISSIS, PEC OMISSIS;
- 4) Avv. OMISSIS, Custode Giudiziario;
- 5) P.E. OMISSIS, Tecnico topografo;
- 6) Geom. OMISSIS, collaboratore del Topografo;
- 7) Ing. OMISSIS, mio collaboratore.

Alla presenza degli intervenuti, appurata l'avvenuta mietitura del foraggio coltivato sui terreni staggiti, si procede con le operazioni topografiche di picchettamento.



Il Tecnico topografo riferisce di aver terminato le operazioni di picchettamento, avendo eseguito anche rilievi fotografici delle operazioni materiali. Successivamente andranno apposti i termini lapidei in sostituzione dei picchetti in ferro, con l'ausilio di escavatore meccanico. Verosimilmente tali operazioni richiederanno almeno due accessi per le operazioni di scavo necessari.

Pertanto si fissa la seduta per l'apposizione dei termini lapidei per il giorno 27/05/2024, per le ore 8.00 sui luoghi.

Alla luce del funzionale prolungarsi delle operazioni topografiche, lo scrivente CTU procederà ad inoltrare al G.E. una richiesta di proroga dei termini, per la redazione, la trasmissione e il deposito della Relazione peritale, come previsto nel Decreto di nomina.

Non potendo proseguire ulteriormente per la necessità di un escavatore, alle ore 12.30 si chiudono le operazioni odierne.

Del che è verbale. L.C.S.

2.7 Verbale di Sopralluogo, del 06/06/2024

L'anno 2024, il giorno 06 del mese di giugno, alle ore 8.00, come da avviso a mezzo PEC ai creditori e agli intervenuti nella procedura, nonché avviso a mezzo raccomandata al debitore, effettuata dal Custode Giudiziario, io Ing. Marco Sabatino, CTU nella procedura esecutiva, mi sono recato sui luoghi per la prosecuzione delle operazioni peritali e topografiche.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) OMISSIS, comproprietario;
- 2) Avv. OMISSIS, Legale di alcuni comproprietari, così come elencati nel precedente verbale;



- 3) Ing. OMISSIS, CTP dei predetti comproprietari;
- 4) Avv. OMISSIS, Custode Giudiziario;
- 5) P.E. OMISSIS, topografo.

Si precisa che il sopralluogo odierno era programmato per lo scorso 29 maggio ma, su richiesta del Legale dei comproprietari per indisponibilità del mezzo meccanico, si è dovuto differire l'accesso alla data odierna.

Alle ore 12.00 il topografo riferisce che “le operazioni topografiche si sono concluse con l'apposizione dei termini lapidei nei vertici delle particelle staggite in sostituzione dei picchetti in ferro precedentemente apposti. La relazione tecnica topografica consequenziale alle attività eseguite, corredata da allegati grafici e rilievi fotografici, verrà trasmessa al CTU a mezzo PEC in un termine non inferiore a giorni 15 decorrenti alla data odierna”.

Per l'effettuazione degli scavi per l'apposizione dei termini lapidei si sono resi necessari l'acquisto degli stessi, in numero di 20 elementi, e l'utilizzo di escavatore tipo BOBCAT, per n. 3 ore, come da nota spese che verrà trasmessa allo scrivente CTU dalla Ditta OMISSIS, con sede in Capaccio-Paestum, all'uopo selezionata a seguito della valutazione della economicità dei costi proposti.

Ricevuta la relazione topografica e i relativi allegati, il CTU sarà in grado di completare la redazione della Consulenza secondo i Quesiti formulati dall'Onorevole G.E..

Il CTU chiude le operazioni peritali riservandosi, laddove dovesse rendersi necessario, l'espletamento di altri sopralluoghi.

Alle ore 12.30, non essendoci altro da verbalizzare, si chiude il presente verbale.

Del che è verbale. L.C.S.



3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dallo scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. 14/06/2023: giuramento CTU;
2. 21/11/2023: indagini catastali con visure ed estratti di mappa;
3. 22/11/2023 sopralluogo ispettivo congiunto con il Custode Giudiziario, sui beni oggetto di procedura;
4. 22/11/2023: indagini catastali con ulteriori visure storiche utili ai fini della procedura;
5. 20/12/2023: richiesta telematica al Comune di Albanella per Estratto di Matrimonio e Stato Civile del debitore;
6. 30/01/2024 sopralluogo per rilievi metrici e fotografici;
7. 30/01/2024 richiesta accesso atti al comune di Capaccio per controllo conformità urbanistica beni esegutati;
8. 08/02/2024 Istanza per informazione sul regime patrimoniale del debitore e richiesta autorizzazione per rilievo topografico;
9. 15/02/2024 accesso gli atti presso l'UTC del Comune di Capaccio-Paestum;
10. 21/02/2024 richiesta di Certificato destinazione urbanistica al Comune di Capaccio-Paestum;
11. 15/03/2024 sollecito della richiesta di CDU al Comune di Capaccio-Paestum;



12. 20/03/2024 indagini catastali con ulteriori visure storiche utili ai fini della procedura;
13. 21/03/2024 terzo sopralluogo per rilievi metrici e operazioni di rilievo topografico autorizzato dal G.E.;
14. 04/04/2024 quarto sopralluogo per rilievi metrici e rilievi topografici;
15. 29/04/2024 quinto sopralluogo per operazioni topografiche;
16. 20/05/2024 sesto sopralluogo per operazioni topografiche;
17. 06/06/2024 ultimo accesso ai luoghi.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal G.E.



4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - QUESITO 1

Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni

I beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, in quanto sono stati prodotti l'Atto di precetto, l'Atto di pignoramento dei beni de quibus, la certificazione notarile e successive integrazioni che hanno completato la necessaria documentazione.

Precisamente il G.E., con Ordinanza di estinzione parziale, invitava il creditore procedente ad integrare, ex art.567, comma 3, cpc, nel termine di 60 gg. la certificazione notarile, già depositata il 13/12/2022. Detta Integrazione veniva depositata il 18/05/2023.

Dalla Relazione preliminare del Custode Giudiziario, Avv. OMISSIS, emerge che *dalla storia del dominio del ventennio anteriore a tutto il 26.04.2023, certificata nella relazione notarile integrativa del 15.05.2023 (cfr. pagg. 1-3), e dal suo raffronto con la Nota di trascrizione del pignoramento del 23.08.22, nn.36907/29338, si registra la mancata inclusione (nell'indagine ipotecaria) della particella (staggita) 1289 identificata nel NCT del Comune di Capaccio-Paestum al foglio 4 – Terreno, cons. 1 ettari; la predetta particella, difatti, non*



risulta inclusa nell'elencazione delle unità immobiliari sulle quali è stata condotta l'ispezione ipotecaria integrativa.

A seguito della puntuale Relazione preliminare del Custode Giudiziario, anche in ordine ai difetti di notifiche riscontrate (ex art. 599 c.p.c) l'Ill.mo G.E. rinviava il procedimento all'udienza del 12/12/2023 concedendo al creditore procedente di integrare sia le notifiche e sia la documentazione ipocastale/certificazione notarile in riferimento alla p.lla 1289 del foglio 4 di Capaccio-Paestum.

Anche questa ulteriore integrazione veniva prodotta e depositata in data 06/12/2023, pertanto, con Ordinanza del 12/12/2023, il G.E. fissava l'udienza del 25/06/2024 invitando il Creditore ad ottemperare a quanto già richiesto in merito alle necessarie notifiche ed invitando il sottoscritto a procedere con la CTU da depositare nei tempi e modi previsti dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

Successivamente, su istanza del sottoscritto CTU, a causa del prolungarsi delle operazioni di rilievo topografico, l'udienza veniva rinviata al 19/11/2024.



4.2 - QUESITO 2

Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n.4 in poi

Come per la risposta al primo Quesito, preciso che i beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea.



4.3 - QUESITO 3

Riferisca se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e ,tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi

Come si evidenzia nelle risposte ai Quesiti precedenti, la situazione in esame non corrisponde a quella prospettata dal presente Quesito.



4.4 - 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

Il compendio staggito è sito in Capaccio-Paestum (SA), precisamente in via Pergolesi Giovanni Battista nn. 37-39.

I beni sono così individuati in Catasto:

a) N.C.T.: Foglio 4, particelle nn.:

- ✓ 832 (qualità FU D ACCERT, sup. 1410 mq),
- ✓ 903 (qualità Area fabbr. Dem., sup. 77 mq),
- ✓ 904 (qualità Area fabbr. Dem., sup. 20 mq),
- ✓ 905 (sem. irriguo classe 3 sup. 1368 mq RD € 8,12 RA € 6,01),
- ✓ 906 (Fabbr diruto sup. 182 mq),
- ✓ 907 (Fabbr rurale sup. 33 mq),
- ✓ 1288 (sem. irriguo classe 3 sup. 8330 mq RD € 49,47 RA € 36,57),
- ✓ 1289 (sem. irriguo classe 3 sup. 10000 mq RD € 59,39 RA € 43,90),
- ✓ 1335 (ex 1286-sem. irriguo classe 3 sup. 16735 mq RD € 99,39 RA € 73,46)

b) N.C.E.U.: Foglio 4, particelle nn.:

- ✓ 1160 sub 2 (ex 1286 - abitazione economica A3 classe 6 vani 6,5 R € 402,84),
- ✓ 1160 sub 3 (ex 1286 - deposito C2 classe 8 sup. 26 mq R € 34,91),
- ✓ 1334 (ex 1286 - abitazione economica A3 classe 2 vani 3 R € 97,92),
- ✓ 1336 (ex 1286 - deposito C2 classe 3 sup. 22 mq R € 11,36).



Si precisa che tra i beni pignorati vi è indicata la particella 1286 del foglio 4, che attualmente risulta soppressa e dalla quale risultano costituite le particelle 1335 (C.T.) e 1160 sub 2 e sub 3, 1334 e 1336 (C.U.).

Il debitore risulta cointestatario per la quota di 1/8 dei beni sopra elencati. (All. 6)

Confini

A nord il compendio staggito confina con stradina vicinale e proprietà aliena;

A sud confina con canale;

Ad est confina proprietà aliena;

Ad ovest confina con beni dei comproprietari, compreso il debitore, non facenti parte dell'esecuzione che ci occupa.

Descrizione

Il compendio staggito è ubicato in Capaccio-Paestum, via Pergolesi Giovanni Battista nn. 37 e 39

Esso è composto da diversi appezzamenti di terreno e manufatti agricoli e adibiti ad abitazione.

Di seguito una foto aerea del compendio, con indicazione approssimata del confine:





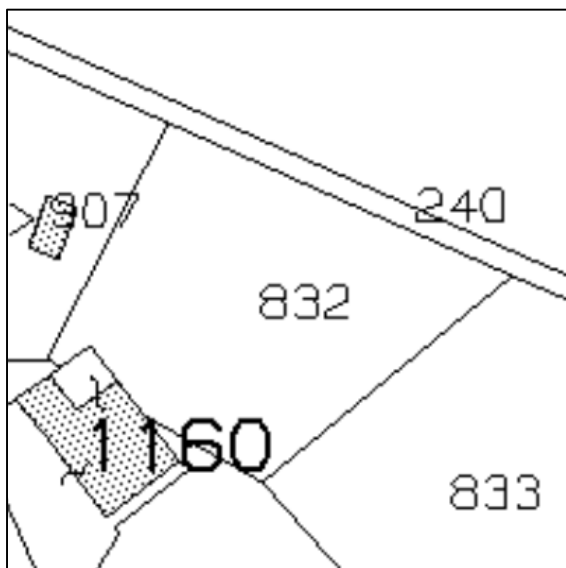
Per una descrizione dettagliata si procederà con la suddivisione in particelle subalterni del compendio, descrivendo ognuna in sotto-paragrafi.

4.4.1 DESCRIZIONE BENI IN CATASTO TERRENI FOGLIO 4

A) **Particella 832:** tale particella si trova sul lato est del compendio e confina a nord con una via vicinale e aliena proprietà, ad est con aliena proprietà, a sud con il fabbricato p.lla 1160, ed a ovest con la particella 905 del compendio.

Essa ha una superficie catastale di mq 1410 e risulta incolta. (V. Foto n. 2)

Di seguito si riporta uno stralcio di mappa catastale e la corrispondente immagine aerea:

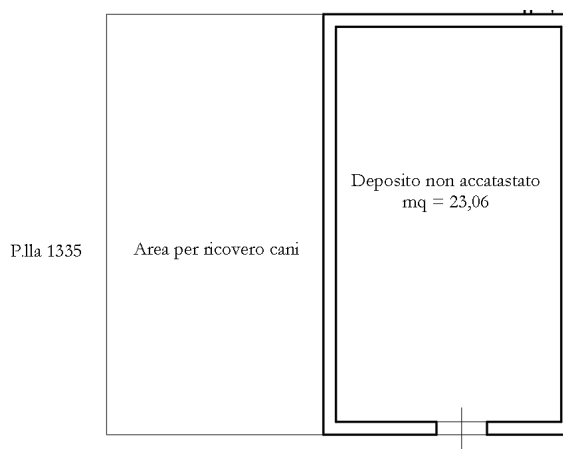


B) **Particella 903:** tale particella catastalmente risulta come area di 77 mq di un manufatto rurale demolito. In realtà sui luoghi esiste un manufatto ad uso deposito e ricovero per cani, contiguo alla p.lla 1336 del C.U., che verosimilmente insiste sull'area indicata come, appunto, p.lla 903.

Detto manufatto ha una superficie di circa mq 23,00 più una ulteriore superficie adibita a ricovero per cani. (V. Foto n. 3)

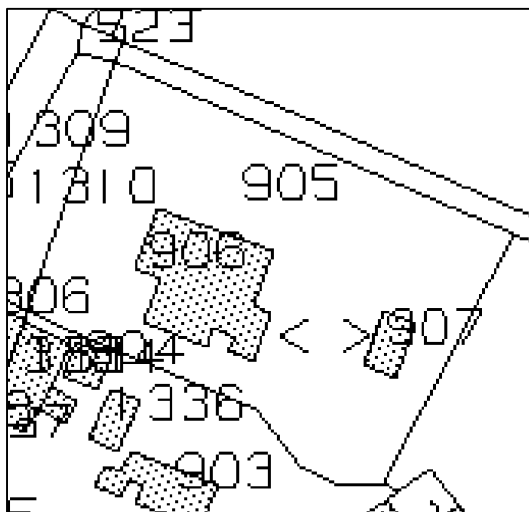


Di seguito si riporta uno schizzo planimetrico (grafico All. 4l):



C) **Particella 904:** questa particella catastalmente risulta come un'area di 20 mq di un manufatto rurale demolito. In effetti è una superficie libera e pavimentata in battuto di cemento, ricompresa tra il manufatto p.lla 1336 e l'abitazione p.lla 1334. (V. Foto n. 4 e grafico all. 4i)

D) **Particella 905:** trattasi di un terreno indicato come seminativo irriguo di superficie pari a 1368 mq. Esso confina ad ovest con via Pergolesi, a nord con aliena proprietà e a sud ed est con le altre particelle del compendio staggitto. Su di essa insistono il fabbricato rurale diruto costruito con la Riforma Fondiaria (p.lla 906), un manufatto sempre diruto, adibito a deposito e forno (p.lla 907) e quel che rimane di un vecchio porcile in pietra. (V. Foto n. 5→7) Si riporta lo stralcio di mappa e corrispondente foto aerea:



E) **Particella 906:** questa particella catastalmente identifica il fabbricato diruto realizzato con la Riforma Fondiaria. Esso, realizzato in muratura con solai di putrelle e tavelloni, si eleva per due piani fuori terra ed è diviso in n. 3 unità abitative autonome, che di seguito si descrivono:

• Unità n. 1: piano terra - piano primo

Questa unità, trova accesso dal lato posteriore del fabbricato (lato nord). Essa si compone di un ingresso-cucina, munita di un vano sottoscala già adibito a dispensa. A sinistra per chi entra vi è la scala interna che conduce al piano primo dove, smontati dalla rampa di gradini, ci si trova in un disimpegno che smista n. 3 camere ed un bagno. L'altezza interna è di m 3,02 al piano terra, mentre è variabile, a seconda della copertura, al piano superiore: precisamente si ha un'altezza minima di circa m 3,00 ed una massima di circa m 4,30.

Le superfici sono:

piano terra

- 1) Cucina mq 18,97;
 - 2) Dispensa mq 3,67;
 - 3) Area scala mq 4,00;
- per un totale di mq 26,64

piano primo

- 4) Scala-disimpegno mq 6,90;
 - 5) Camera 1 mq 24,69;
 - 6) Camera 2 mq 15,95;
 - 7) Camera 3 mq 15,40;
 - 8) Bagno mq 3,55.
- per un totale di mq 66,49.

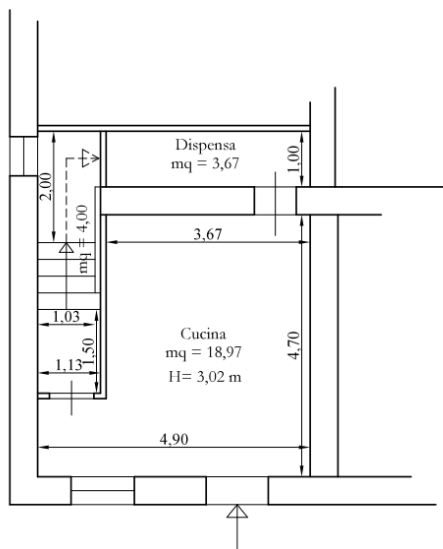
Il piano superiore è raggiungibile anche da una scala esterna che, dalla corte



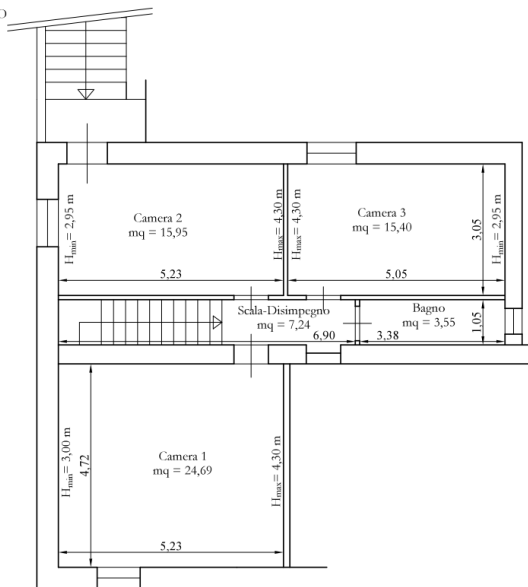
sul lato frontale dello stabile, conduce alla camera n. 2

Di seguito si inserisce uno schizzo planimetrico dell'unità (All. 4a):

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Le condizioni in cui versa l'unità, come l'intero stabile, sono di immobile ormai diruto (V. Foto 8→22)

• Unità n. 2: piano terra - piano primo

Questa unità, trova accesso dal fronte laterale del fabbricato (lato ovest). Essa si compone di un ingresso, munito di scala per accedere al livello superiore, posta a destra per chi entra. Sempre al piano terra, vi è una cucinatinello ed un ripostiglio.

Salendo la predetta scala si raggiunge un disimpegno antistante una camera. Infine, da tale disimpegno, percorrendo un'ulteriore rampa di gradini si raggiunge un ammezzato ove vi è il bagno dell'unità. L'altezza interna è di m 3,02 al piano terra, mentre al piano superiore è di m 3,02 per la camera e il disimpegno e di m 2,10 per il bagno ricavato sull'ammazzato.

Le superfici sono:

piano terra

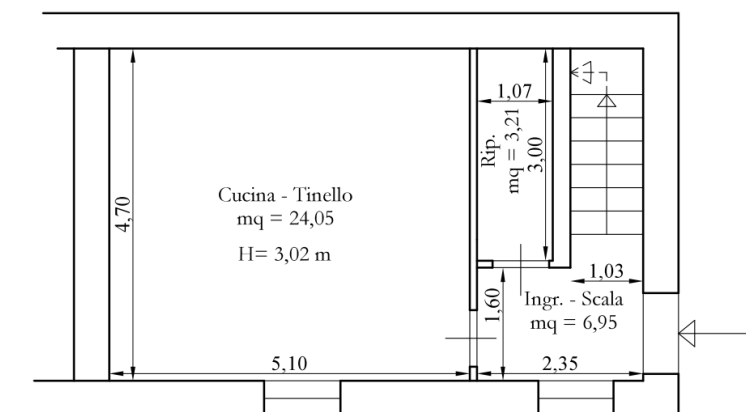
- 1) Ingresso-scala mq 6,95;
 - 2) Cucina-tinello mq 24,05;
 - 3) ripostiglio mq 3,21;
- per un totale di mq 34,21

piano primo

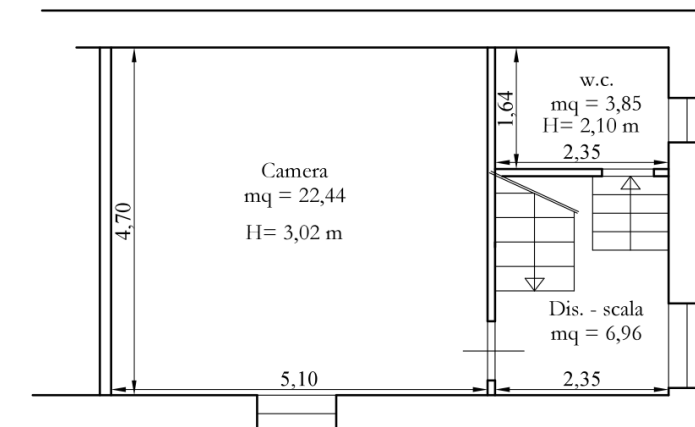
- 4) disimpegno-scala mq 6,96;
 - 5) Camera mq 22,44;
 - 6) Bagno mq 3,85.
- per un totale di mq 33,25.

Di seguito si inserisce uno schizzo planimetrico dell'unità (All. 4b):

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Le condizioni in cui versa l'unità, come l'intero stabile, sono di immobile ormai diruto (V. Foto 23→34)

• Unità n. 3: piano terra

A questa unità si accede dal lato frontale del fabbricato (lato sud). Essa si compone di una cucina-tinello, due camere ed un bagno.

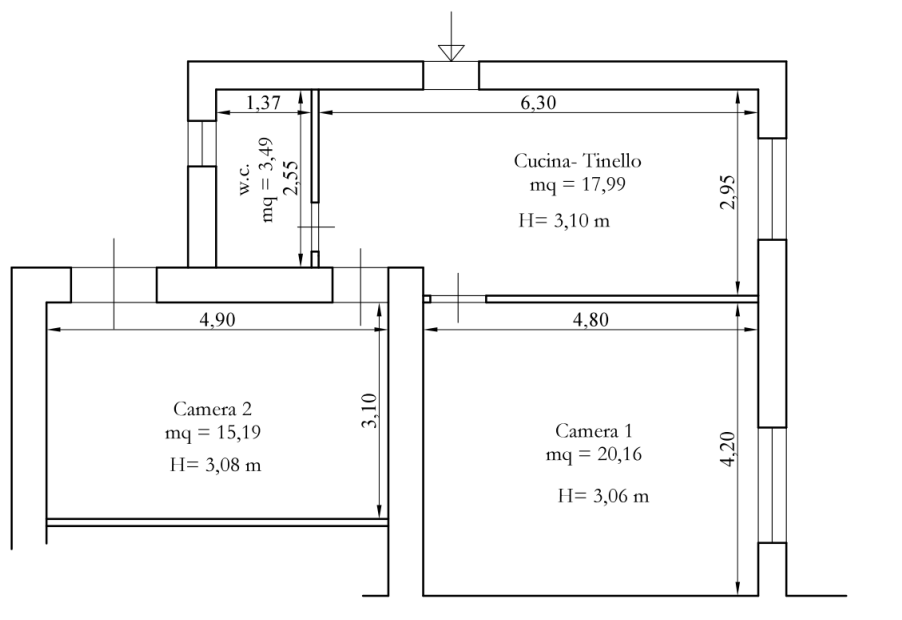
L'altezza interna varia tra 3,06 m e 3,10 m, per probabili irregolarità dei soffitti e degli intonaci di questi ultimi.

Le superfici sono:

- 1) Cucina-tinello mq 17,99;
- 2) Camera 1 mq 20,16;
- 3) Camera 2 mq 15,19
- 4) Bagno mq 3,49.

per un totale di mq 56,83.

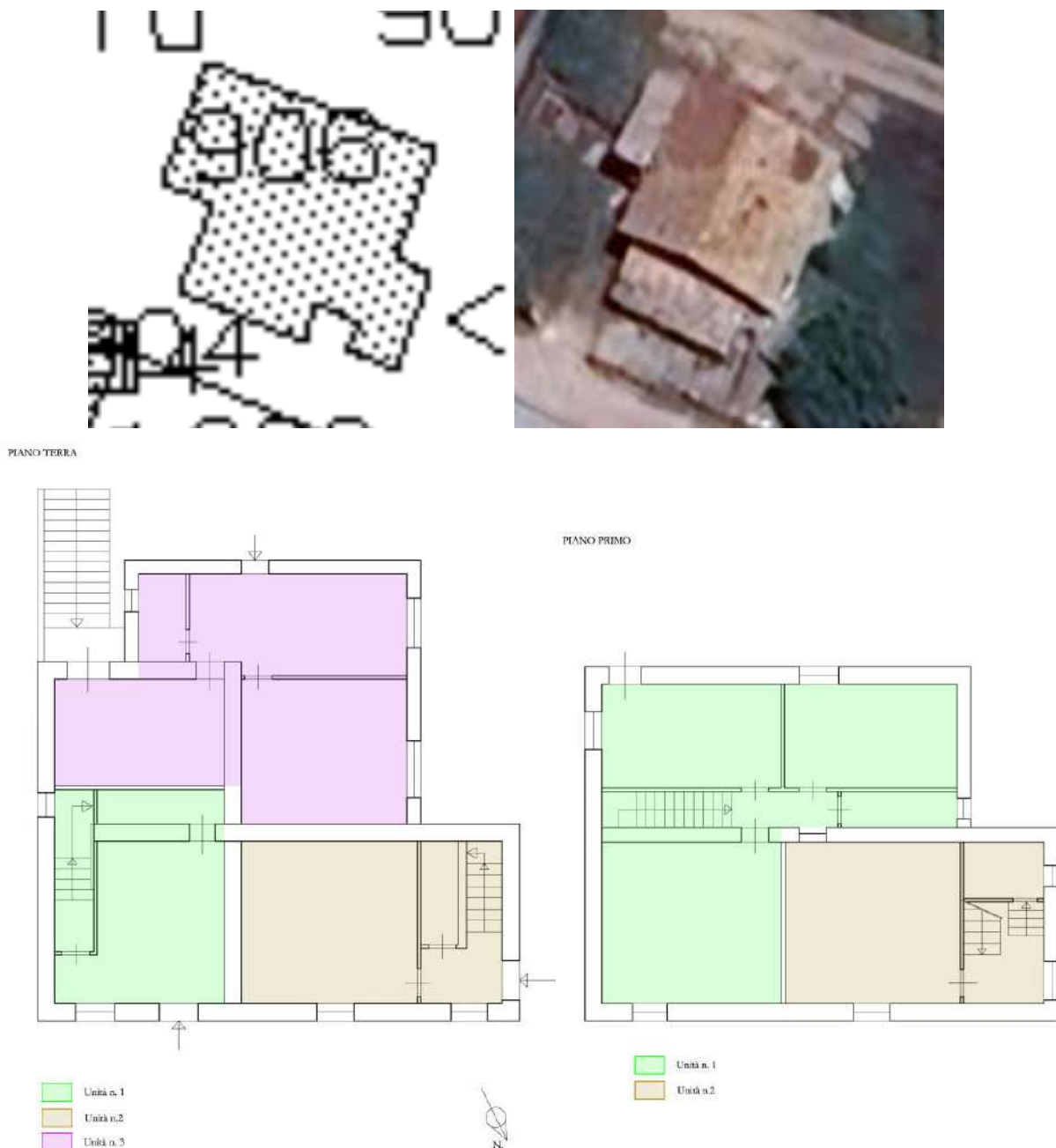
Di seguito si inserisce uno schizzo planimetrico dell'unità (All. 4c):



Le condizioni in cui versa l'unità, come l'intero stabile, sono di immobile ormai diruto (V. Foto 35→44)



Infine si riporta uno stralcio catastale, un'aerofoto ed uno schizzo planimetrico dei due piani del fabbricato nella loro interezza e non suddiviso per unità abitativa, come invece eseguito sopra. Per maggiore chiarezza le varie unità sono indicate con colori differenti (All.ti 4f e 4g):



F) Particella 907: questa particella catastalmente è identificata come fabbricato rurale di 33 mq realizzato con la Riforma Fondiaria. Esso consiste

un manufatto adibito a forno e deposito a servizio del fabbricato di cui alla particella 906. Di fianco vi è anche quel che rimane di un vecchio porcile (V. Foto 45→48)

G) Particella 1288: tale particella si trova sul lato sud del compendio e confina a nord con la p.lla 1335 del compendio, ad est ed a ovest con aliene proprietà, mentre a sud con la particella 1289 del compendio staggito.

Essa ha una superficie catastale di mq 8333 ed è identificato come seminativo irriguo. Esso è coltivato da terzi, in quanto risulta facente parte dei terreni su cui vi è contratto di locazione.

Di seguito si riporta uno stralcio di mappa catastale e la corrispondente immagine aerea:

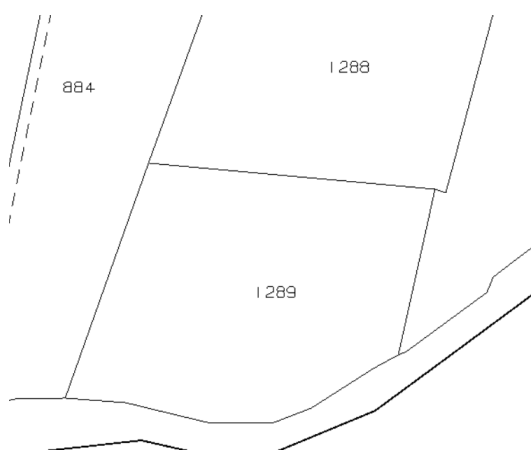


H) Particella 1289: tale particella si trova sul lato sud del compendio, al suo termine, e confina a nord con la p.lla 1288, ad est e ad ovest con aliene proprietà, mentre a sud con vallone.

Essa ha una superficie catastale di mq 10.000 ed è identificato come seminativo irriguo. Il fondo è coltivato da terzi, in quanto risulta facente parte dei terreni su cui vi è contratto di locazione.

Di seguito si riporta uno stralcio di mappa catastale e la corrispondente immagine aerea:





- I) **Particella 1335:** tale particella nasce dal frazionamento della particella 1286 che risulta pignorata, di conseguenza anche la predetta particella 1335 fa parte del compendio oggetto di esecuzione.

Essa si trova nel mezzo dello stesso: a nord confina con le particelle 905, 1134 e 1336, ad est con il fabbricato p.lla 1160 ed aliena proprietà, ad ovest con aliena proprietà e a sud con la p.lla 1288.

Essa ha una superficie catastale di mq 16.735 ed è identificata come seminativo irriguo. Pure questo fondo è coltivato da terzi, in quanto risulta facente parte dei terreni su cui vi è contratto di locazione.

Su detta particella insistono diversi manufatti (V. Foto n. 49→58), di cui non si è trovata traccia nella documentazione urbanistica. Precisamente trattasi di vari recinti scoperti e coperti per animali, manufatti in muratura, il tutto dislocati in tre zone della particella. Per la loro ubicazione e superficie si rimanda al grafico allegato al rilievo topografico (All. 12)

Di seguito si riporta uno stralcio di mappa catastale e la corrispondente immagine aerea:





Nella foto aerea sono visibili i recinti, le tettoie ed i manufatti di cui sopra, indicati con gli ovali gialli.

4.4.2 DESCRIZIONE BENI IN CATASTO URBANO FOGLIO 4

a. **Particelle 1160 sub 2 e sub 3:** tali particelle e subalterni identificano il fabbricato posto sul lato est del compendio, tra le particelle 1335 a sud ed ovest e la particella 832 a nord.

Trattasi di un'abitazione ad uso civile (sub 2) costituita da 5 vani più accessori. Ad essa si perviene attraverso la corte esclusiva esterna (p.lla 1160 sub 1), sul lato sud dell'immobile, dopo aver salito alcuni gradini. Al varcare della soglia ci si ritrova in un ingresso-corridoio che smista a destra un salone-cucina ed una camera, a sinistra tre camere ed in fondo un bagno.

L'altezza interna è di m 2,85. Le superfici sono le seguenti:

- 1) Ingresso-disimpegno mq 15,97;
- 2) Salone-cucina mq 32,15;
- 3) Camera 1 mq 14,73;
- 4) Camera 2 mq 14,43;



- 5) Camera 3 mq 17,80;
- 6) Camera 4 mq 17,58;
- 7) Bagno mq 5,85;
- 8) Balconcino annesso alla camera 4 mq 4,30;
- 9) Corte esterna 1 (a sud) mq 213,92;
- 10) Corte esterna 2 (a nord-ovest) mq 35,13

Pertanto la superficie residenziale è di mq 118,51, quella non residenziale (balcone) è di mq 4,30 e di mq 249,05 per la corte esclusiva.

Lo stato di finitura è di poco sotto la media, così come la manutenzione. Gli impianti sono sottotraccia, ma probabilmente non a norma di Legge. Gli infissi in alluminio anodizzato a singolo vetro con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno di mogano, a meno di quella di ingresso che è in alluminio anodizzato con inserti in vetro.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres ceramico di dimensioni 30 cm x 30 cm. Il bagno presenta un rivestimento ceramico alle pareti con piastrelle 20 cm x 25 cm fino ad un'altezza di m 2,10.

Non vi è impianto di riscaldamento: esso è affidato alla presenza di un camino nel salone cucina. L'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico. Per una migliore comprensione si rinvia alle Foto n. 59→69

Ad ovest del sub 2, in aderenza a questo, vi è il manufatto sub 3.

Trattasi di un box-deposito attrezzi realizzato in muratura.

L'ingresso, che avviene da una porta metallica a doppio battente, è situato sul lato sud del manufatto, adiacente alla corte esterna.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

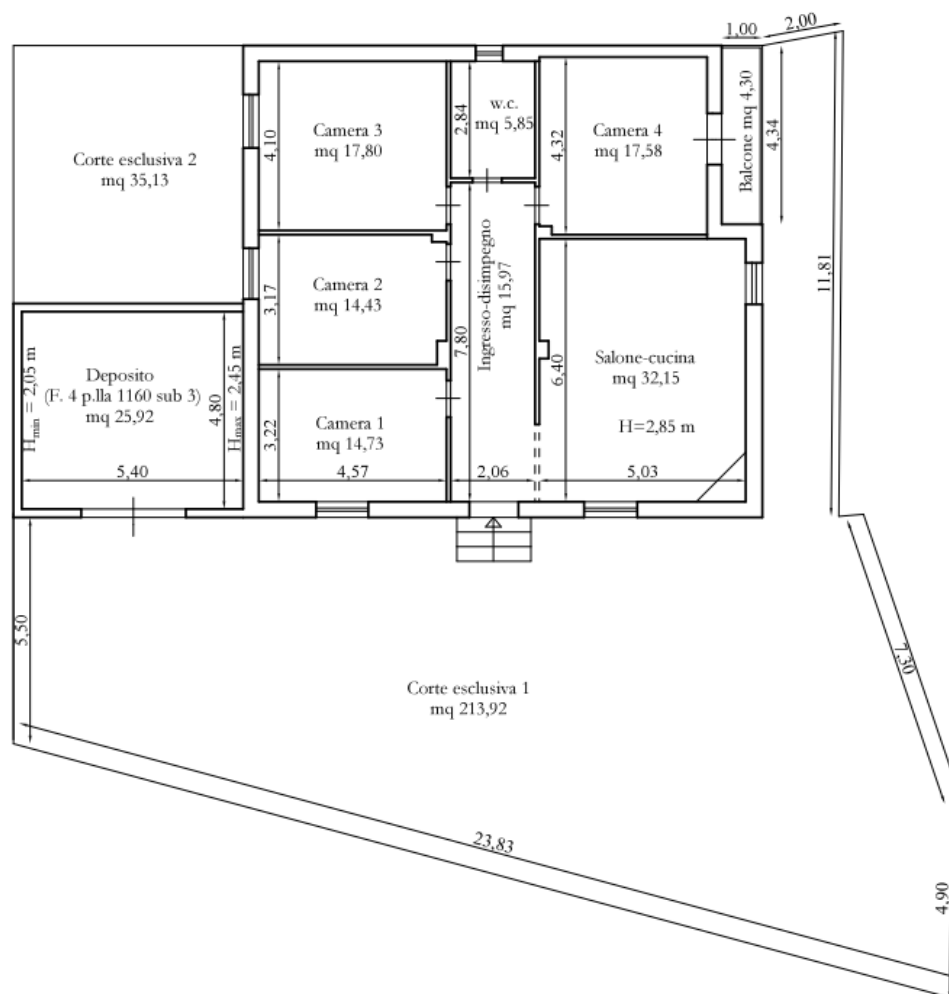
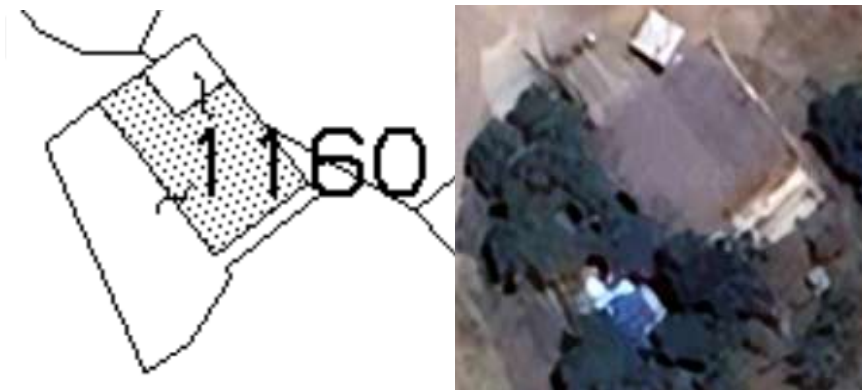
Il box ha una superficie di mq 25,92 ed altezza variabile da m 2,45 a m 2,05.

La copertura appare in eternit su struttura di travi di legno.



Lo stato manutentivo e di finitura sono scarsi. (V. Foto n. 70-71)

Di seguito si riporta uno stralcio catastale, una aerofoto ed uno schizzo planimetrico dei due subalterni della particella 1160 appena descritti, con indicazione anche delle corti esclusive che costituiscono il c.d. subalterno n. 1, rimandando all'All.4h per la rappresentazione in scala:



b. **Particella 1334:** tale particella deriva dal frazionamento della p.lla 1286 che è indicata nell'atto di pignoramento, pertanto, come la precedente p.lla 1335, anch'essa rientra nel compendio oggetto di esecuzione.

Trattasi di piccola abitazione ad un livello posta all'ingresso del compendio e confinante a sud ed est con la p.lle 1335, ad ovest con aliena proprietà, a nord con la p.lla 904.

La particolarità di questa particella è che l'immobile che vi rientra non è l'intero immobile, in quanto vi è la linea di confine che divide le particelle 1334 e 1338. Poiché solo la p.lla 1334 deriva dalla p.lla 1286 pignorata, mentre la p.lla 1338 deriva da altra particella non pignorata, si ha che solo una parte dell'immobile risulta ricompreso nel compendio staggito.

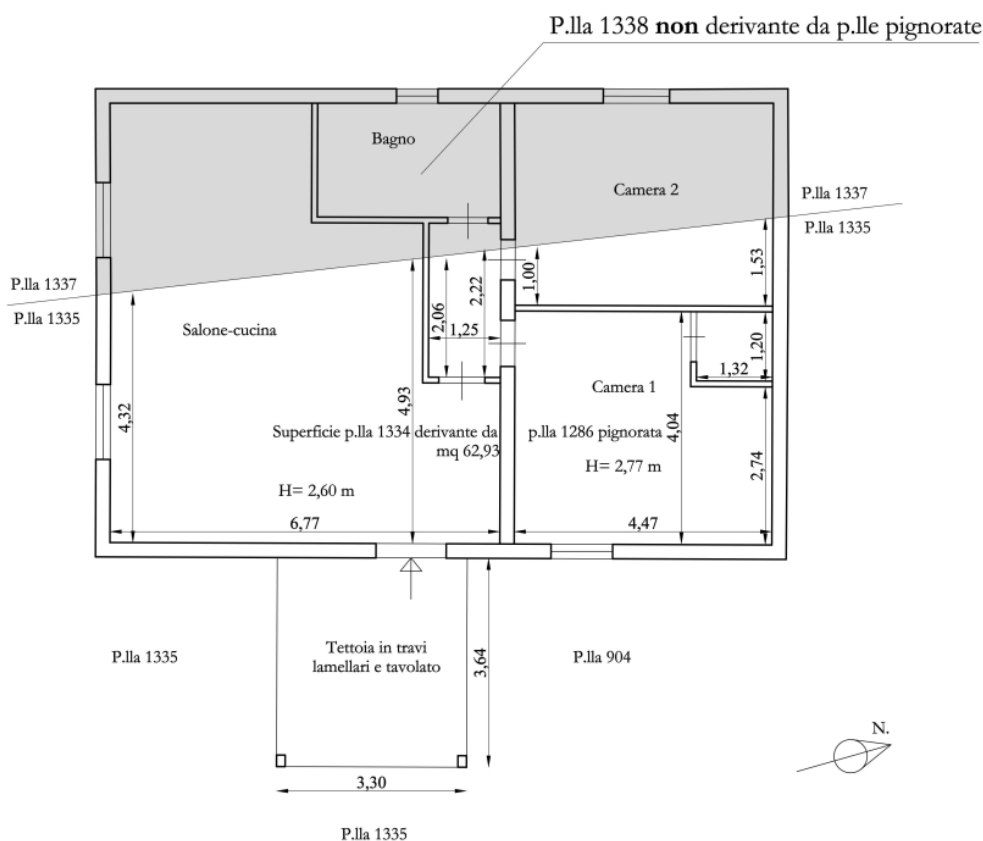
L'abitazione è costituita da un salone-cucina, due camere, un ripostiglio e un bagno. Si accede attraverso la porta di ingresso posta sul lato est, protetta da una tettoia di ingresso realizzata con travi in legno lamellare e tavolato.

L'altezza interna è di m 2,60 nella zona giorno e di m 2,77 nella zona notte. La superficie rientrante nella parte pignorata è di mq 57,38, mentre la superficie totale è di mq 87,91.

Internamente l'unità ha rifinitura media e buono stato manutentivo. La pavimentazione è in gres con piastrelle di dimensione 48 cm x 32 cm, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di m 2,00. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane alla romana con alette orientabili. Le porte interne sono in legno. (V. Foto n. 72→78)

Di seguito si riporta uno stralcio catastale, una aerofoto ed uno schizzo planimetrico, rimandando all'All.4i per la rappresentazione in scala:

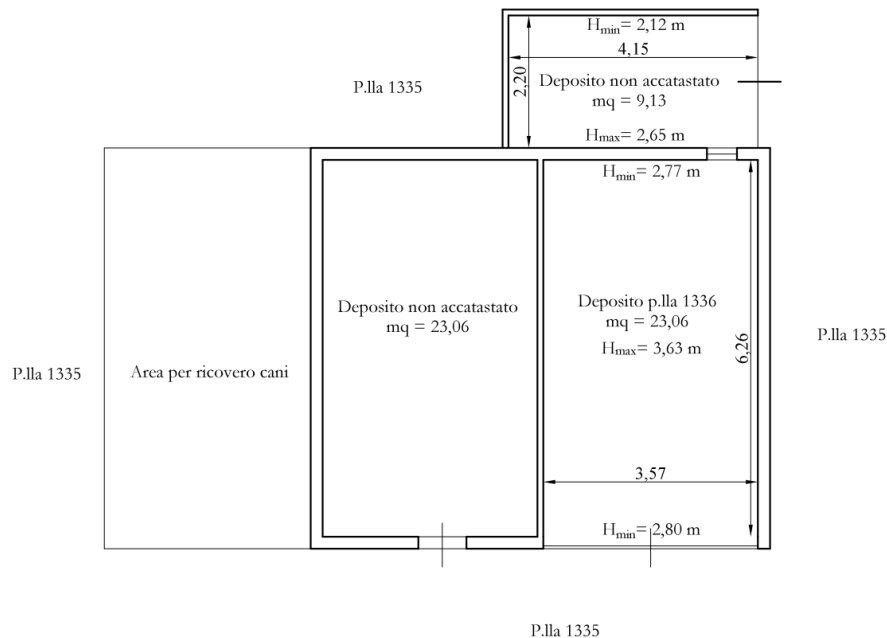




- c. **Particella 1336:** anche tale particella deriva dal frazionamento della p.lla 1286 che è indicata nell'atto di pignoramento, pertanto, come le precedenti p.lle 1335 e 1334, anch'essa rientra nel compendio oggetto di esecuzione. Trattasi di un deposito attrezzi in muratura di circa mq 23,06 ed altezza pari a m 3,63.
- Nella realtà, però, di fianco a questi vi è un deposito analogo per dimensioni e tipologia, un recinto per cani e, sul lato sud, un ulteriore deposito attrezzi, di mq 9,13 ed altezza variabile da m 2,65 a m 2,12, realizzato con lamiera

greche (V. Foto n. 79→82)

Di seguito si riporta uno stralcio catastale, una aerofoto ed uno schizzo planimetrico, rimandando all'All.4l per la rappresentazione in scala:



Altri procedimenti esecutivi

Non vi è nessun altro procedimento esecutivo in essere oltre a quello di cui ci si occupa.

4.5 - 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.

Il compendio oggetto di Esecuzione è pervenuto al debitore a seguito dei seguenti Atti di successione:

- 1) Successione di OMISSIS del 19/12/1986 registrata il 07/07/1987, reg. gen. 19257, reg. part. 15462. Beni succeduti in quota: immobili in Catasto di Capaccio-Paestum al foglio 4, p.lle 13 e 78;
- 2) Successione di OMISSIS del 28/03/1987 registrata il 23/08/2004 presentazione n. 215, reg. gen. 38333, reg. part. 29550. Beni succeduti in quota: immobili in Catasto di Capaccio-Paestum al foglio 4, p.lle 13 e 78;
- 3) Successione di OMISSIS del 20/03/1998 registrata il 10/04/2002 presentazione n. 170, reg. gen. 13781, reg. part. 10224. Beni succeduti in quota: immobili in Catasto di Capaccio-Paestum al foglio 4, p.lle 13 e 78.

Il debitore risulta essere comproprietario della quota di 1/8 del compendio esecutato, il quale rientra, in parte, nell'estensione delle originarie p.lle 13 e 78 del foglio 4 di Capaccio-Paestum.

Non vi sono acquisti mortis causa non trascritti.



4.6 - 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.

Considerata la situazione dei luoghi, nonché gli attuali soggetti condividenti possessori di gran parte del compendio staggito, così come dettagliato nel Quesito n. 7, vagliata la circostanza che alcuni di essi hanno realizzato al loro spese manufatti sia agricoli che residenziali, tra l'altro non completamente regolari dal punto urbanistico, che utilizzano anche come proprie abitazioni, come meglio precisato al Quesito n. 13, non è possibile, procedere ad una divisione e relative assegnazioni, di tutti i beni costituenti il compendio staggito, anche alla luce del numero dei condividenti e delle loro relative diverse quote di diritto.

Infatti, come rilevabile dalla sottostante tabella,

1		(1) Proprietà' 4/32
2		(1) Proprietà' 8/32
3		(1) Proprietà' 4/32
4		(1) Proprietà' 8/32
5		(1) Proprietà' 1/66
6		(1) Proprietà' 1/66
7		(1) Proprietà' 1/66
8		(1) Proprietà' 1/66
9		(1) Proprietà' 1/66
10		(1) Proprietà' 1/66
11		(1) Proprietà' 1/66
12		(1) Proprietà' 1/12
13		(1) Proprietà' 1/66
14		(1) Proprietà' 1/66
15		(1) Proprietà' 1/66
16		(1) Proprietà' 1/66
	OMISSIS	

vi sono quote variabili da 1/8 (=4/32), 1/4 (=8/32), 1/12 e 1/66, quindi diventa impossibile formare le quote per le relative assegnazioni. Preciso che i Sigg.ri [REDACTED] risultano essere Eredi di OMISSIS, mentre la cointestataria OMISSIS



è deceduta lasciando quali eredi i seguenti Sigg.ri: OMISSIS [REDACTED]
[REDACTED]; OMISSIS [REDACTED]
[REDACTED]; OMISSIS [REDACTED] e OMISSIS
[REDACTED], ognuno con l'ulteriore quota pro-capite di 1/20!

Tali moltitudini di quote, sia dal lato numerico totale dei condividenti che dal lato sostanziale delle quote stesse, oltre che le ulteriori, ma non meno importanti, circostanze sopra già riferite, fanno sicché non vi siano i presupposti per la redazione di un progetto divisionale del compendio staggito.

Pertanto, ai fini della Esecuzione di cui trattasi e conseguente vendita all'asta per il recupero del credito nei confronti del debitore, mi sono orientato verso i dettami dell'art. 600 del c.p.c. e, quindi, sullo stralcio di una quota prossima al valore della quota di diritto spettante all'esecutato, raggruppando le altre quote in base ai diritti dei primitivi condividenti: OMISSIS (1/8), OMISSIS (1/4), OMISSIS (1/8), Eredi OMISSIS¹ (1/4 indivisa) Eredi OMISSIS² (1/6+1/12 = 1/4 indivisa).

Considerati i valori (stimati al Quesito n. 14) secondo la seguente tabella e le relative quote economiche si ha:

Valore del compendio staggito			
Catasto	Foglio	Particella	Valore stimato €
Terreni	4	832	8 370,00
Terreni	4	905-906-907	50 500,00
Terreni	4	1288	60 400,00
Terreni	4	1289	54 000,00
Terreni	4	1335	110 000,00
Urbano	4	1160 sub2 e sub 3	121 850,00
Urbano	4	1334, 1336, 903 (C.T.) e 904 (C.T.)	58 800,00
Valore TOTALE del compendio staggito			463 920,00

¹ Germani OMISSIS

² Germani OMISSIS



Quote di diritto		
Intestatario	Quota	Valore economico sul compendio staggito €
De Luca Antonio (debitore)	1/8	58 006,25
De Luca Michele	1/4	116 012,50
De Luca Rosa	1/8	58 006,25
Eredi De Luca Teresa (Germ. Faraso)	1/4	116 012,50
Eredi De Luca Giuseppina (Germ. Piccirillo)	1/4	116 012,50

Dai dati di cui sopra, **appare opportuno assegnare al debitore le p.lle 832, 905, 906 e 907**, per un totale di € 58.870,00 a fronte degli € 58.006,25 che gli spetterebbero, con un conguaglio in denaro da versare di soli € 864,00.

Tale indicazione scaturisce dalle seguenti riflessioni e motivazioni:

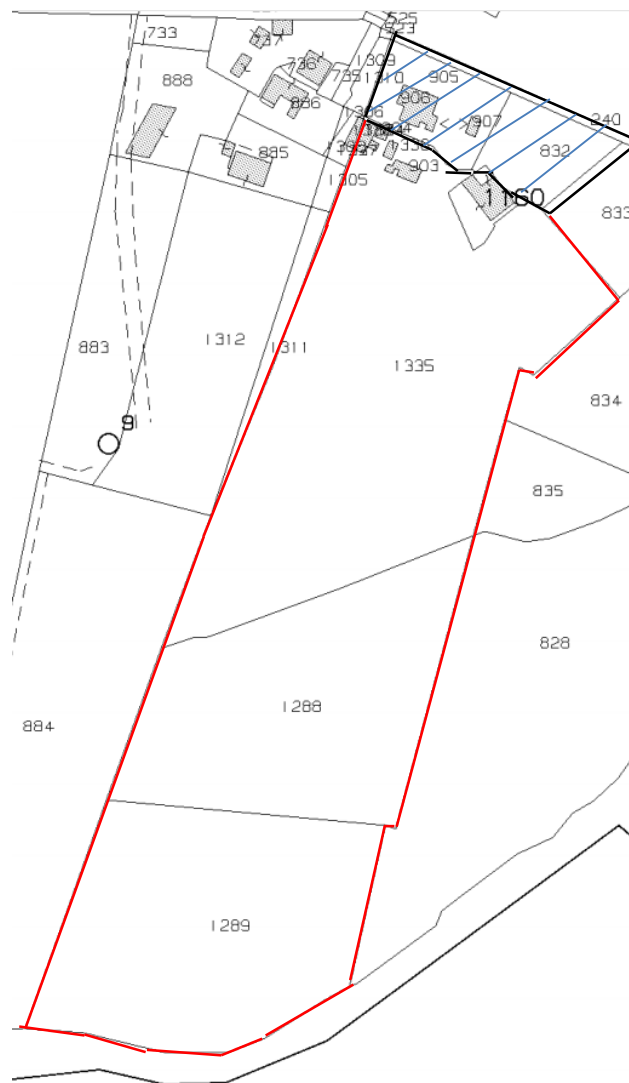
- 1) L'insieme delle particelle indicate sono ubicate sul lato nord del compendio staggito e quindi tutte sul lato superiore, quasi come se fossero distaccate dal resto del compendio. Inoltre esse sono poste in continuità tra loro;
- 2) Le p.lle 905, 906 e 907 hanno un accesso diretto alla strada pubblica, nonché risultano delimitate dal resto del compendio da un muretto in mattoni con sovrastante ringhiera;
- 3) I confini della contigua p.lla 832 sono stati ben individuati sul terreno, con l'apposizione dei termini lapidei ai suoi vertici con le operazioni topografiche svolte (circostanza che non è stata possibile per tutte le particelle del compendio);
- 4) La predetta p.lla 832 non risulta coltivata e sembra non essere in possesso dei condividenti che detengono il resto del compendio staggito (i Sigg.ri OMISSIS)
- 5) Come riferito dai predetti Sigg.ri OMISSIS, le particelle indicate, sarebbero già nella disposizione del debitore (insieme a OMISSIS e OMISSIS);
- 6) L'ipotesi di assegnare al debitore la p.lla 1288 o la p.lla 1289 (uniche il cui valore si avvicina alla quota di diritto del debitore) oltre a comportare un conguaglio in denaro dell'ordine di alcune migliaia di euro (in dare o in avere) andrebbe ad interessare terreni su cui gravano due contratti di locazione. Inoltre tali ipotesi di assegnazione dovrebbero essere coadiuvate dalla realizzazione di una servitù di passaggio attraverso le p.lle 905, 904 e 1335 e, nel caso di assegnazione della 1289, anche attraverso la 1288. Ciò comporterebbe un ulteriore deprezzamento dei terreni citati, oltre al costo



materiale per la realizzazione della servitù, nonché il calcolo delle relative indennità.

Pertanto, considerando tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'assegnazione indicata, a stralcio dell'effettiva divisione ereditaria del compendio staggito, da eseguirsi eventualmente in seguito, possa agevolare la riuscita del recupero del credito per vendita all'asta pubblica.

Per dare una visione immediata dei beni che in questa ipotesi andrebbero assegnati al debitore si faccia riferimento alle **foto nn. 2 e 5→48**. Inoltre si riporta la mappa catastale, indicando in nero e tratteggio la parte da stralciare per l'asta pubblica e in rosso il resto del compendio staggito:



4.7 - 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

Il compendio staggito risulta essere il seguente:

- 1 - NCEU foglio 4 particella 1160, sub.2 - Abitazione di tipo economico, cons. 6,5 vani;
- 2 - NCEU foglio 4 particella 1160, sub 3 - Magazzini e Locali deposito, cons. 26 mq;
- 3 - NCT foglio 4 particella 832 – Terreno, cons. 14 are 01 cent.;
- 4 - NCT foglio 4 particella 903 – Terreno, cons. 77 cent.;
- 5 - NCT foglio 4 particella 904 – Terreno, cons. 20 cent.;
- 6 - NCT foglio 4 particella 905 -Terreno, cons. 13 are 68 cent.;
- 7 - NCT foglio 4 particella 906 – Terreno, cons. 1 are 82 cent.;
- 8 - NCT foglio 4 particella 907 – Terreno, cons. 33 cent.;
- 9 - NCT foglio 4 particella 1286 – Terreno, cons. 1 ettari 68 are 38 cent.;
- 10 - NCT foglio 4 particella 1288 – Terreno, cons. 83 are 30 cent.;
- 11 - NCT foglio 4 particella 1289 – Terreno, cons. 1 ettaro.

Dalla particella n. 1286, di cui al punto 9, ormai cessata, sono scaturite le p.lle 1334, 1335 e 1336, che vengono ricomprese nel compendio staggito.

Lo stato di occupazione dei beni del compendio è il seguente:



- La consistenza riportata al n.1 risulta abitata dai comproprietari **OMISSIS**.
- La consistenza di cui al n.2 risulta occupata/posseduta dai medesimi comproprietari.
- La consistenza di cui al n.3 non risulta occupata.
- La consistenza di cui al n.4 è utilizzata da **OMISSIS** e **OMISSIS**.
- La consistenza di cui al n.5 è utilizzata da **OMISSIS**.
- La consistenza di cui al n.6 sarebbe in cura (come riferiscono i germani **OMISSIS**) dell'esecutato **OMISSIS** (debitore), dalla sorella **OMISSIS** e dallo zio **OMISSIS**.
Alle date degli accessi la consistenza risultava in rovina e in uno stato di abbandono.
- I medesimi soggetti di cui al precedente punto occuperebbero anche la consistenza di cui al n.7, sulla quale insiste un fabbricato rurale facente parte dell'appezzamento di terreno. Alle date degli accessi la consistenza risultava in rovina e in uno stato di abbandono.
- Sempre i germani **OMISSIS** occuperebbero la consistenza di cui al n.8 sulla quale insiste un manufatto adibito a forno-deposito-porcile. Alle date degli accessi la consistenza risultava in rovina e in uno stato di abbandono.
- La consistenza n. 9 (p.lla 1286) ormai è suddivisa in p.lla 1334, p.lla 1335 e p.lla 1336.
 - La p.lla 1334 risulta essere parte di un manufatto per civile abitazione, occupato da **OMISSIS**.
 - La p.lla 1335 è un ampio terreno in possesso di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**. In verità il terreno risulta gravato anche da n. 2 contratti di Locazione in favore di terzi (All.ti 11)
 - La p.lla 1336 è un deposito attrezzi utilizzato da **OMISSIS**.
- Le consistenze di cui ai punti 10 e 11 sono occupate e coltivate da **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, nonché da eredi di **OMISSIS** (germani **OMISSIS**). In verità il terreno risulta gravato anche da n. 2 contratti di Locazione in favore di terzi (All.ti 11)

Il compendio pignorato è gravato dalle **seguenti servitù**:

- 1) Servitù di elettrodotto di 50 m lineari e 6 conduttori su pali con base 1,5 m x 1,50 m, su terreno di Capaccio-Paestum, Foglio 4, p.lla 78/a³, atto presentato il 24/12/1962, reg. gen. 2840 reg. part. 24556 (All. 8);

³ Particella che ha generato la p.lla 1286, ora divenuta p.lle 1334, 1335 e 1336 del compendio staggito



- 2) Servitù di elettrodotto di 104 ml e 4 conduttori su pali a traliccio in ferro, su terreno di Capaccio-Paestum, Foglio 4, p.lla 13⁴, atto presentato nel 1976, del 24/07/1976, reg. part. 13775 (All. 8). Metri quadri asserviti 2.650, 00.
- 3) Servitù coattiva per condotta irrigua a favore di Demanio Regionale - Ramo Bonifica, su terreno di Capaccio-Paestum, Foglio 4, p.lla 78/a³, per mq 335 mq. Atto presentato il 10/08/1999 n. 45, reg. gen. 24884 reg. part. 18883 (All. 8);
- 4) Servitù di passaggio pedonale e carrabile, a titolo oneroso, in favore di OMISSIS (c.f.: OMISSIS), su terreno di Capaccio-Paestum, Foglio 4, p.lla 905, e su p.lla 832 per metri 5,00 dalla strada comunale alla p.lla 828, 829, 833, 834, 835. Atto presentato il 29/02/2012 n. 13, reg. gen. 8290 reg. part. 7060 (All. 8).

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

⁴ Particella che ha generato le p.lle 1288 e 1289 del compendio staggito



4.8 - 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.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione dei manufatti abitativi del compendio staggito si eseguirà una stima sintetica di comparazione utilizzando dati di mercato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e del Borsino Immobiliare nazionale, per la zona di interesse e per la tipologia di abitazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CAPACCIO

Fascia/zona: Suburbana/PONTE BARIZZO - GROMOLA

Codice di zona: E4

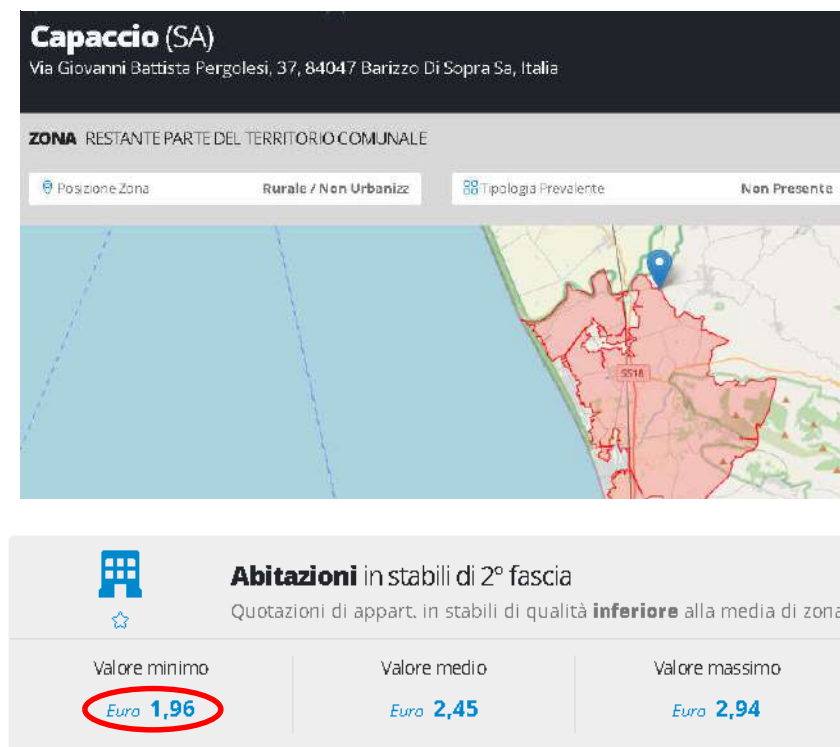
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	480	710	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1300	L	3,4	4,9	L





Da tali ricerche e dalle loro medie ponderate, nonché dallo stato di conservazione degli immobili, ed infine considerando le superfici residenziali e non residenziali omogeneizzate secondo il DPR 138/98 si ottiene:

- 1) P.lla 1160 sub1 (corte) e sub2 (abitazione) e sub3 (deposito), sup.omogeneizzata 140,77 mq → **€/mese 350,00**;
- 2) P.lla 1334 (abitazione) con pertinenza p.lla 1336 (deposito), sup. omogeneizzata 71,19 mq → **€/mese 180,00**

Per il fabbricato diruto p.lla 905, 906 e 907 non si stima alcun canone di locazione in quanto non è nelle condizioni per essere locato.

Per i terreni del compendio, non essendoci dati diretti di locazioni nella zona con i quali poter basare una stima sintetica di comparazione, si procederà con una stima analitica per capitalizzazione dei *probabili* redditi dati dalle colture praticabili sui terreni.



Si procederà con la stima del saggio da capitalizzare “r” ottenuto come rapporto tra il beneficio fondiario (B_f) ed il valore di mercato (V_0):

$$r = B_f/V_0$$

Il beneficio fondiario è dato dalla produzione standard annua meno le diverse spese sostenute per tale produzione: $B_f = P_s - (Q + S_v + T_r + S_a + S_t + I)$, dove:

P_s = Produzione Standard; Q = Quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazioni dei capitali fissi; S_v = Spese varie (sementi, concimi, antiparassitari, carburanti ect.) S_a = Salari; S_t = Stipendi; I = Interessi sulle scorte (macchine, bestiame, prodotti) e sul capitale di anticipazione (le spese che sono anticipate durante l’anno).

Tali spese hanno incidenza media pari a circa l’85%.

Dal PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE 2014-2022 della Regione Campania si ha un P.S. per colture seminate (destinazione catastale dei terreni del compendio) pari a € 5.363 per ettaro, quindi:

$$B_f = 5.363,00 - 85\% \times 5.363,00 = 804,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato V_0 per ettaro è assimilabile al VFM (Valore fondiario medio) che nella zona di interesse è pari a € 72.900 per ettaro meno il coefficiente unico applicato alle macro colture, che per i seminativi irrigui è pari a 0,733.

Pertanto il saggio $r = 804,00 \text{ €} / (72.900 \text{ €} \times 0,733) = 1,5\%$ e il canone annuo è pari a $V_{FM} \times r = 72.900 \times 1,5\% = \text{€ } 1.093,00 \text{ per anno per ettaro.}$

Sul compendio gravano due contratti di locazione:

- 1) Contratto del 20/06/2018 in favore della OMISSIS (locatario) con locante il Sig. OMISSIS (dichiaratosi *possessore comproprietario*) (All. 11), che prevede un canone annuale di € 3.600,00 per le ex p.lle 902 e 827 rispettivamente di ettari



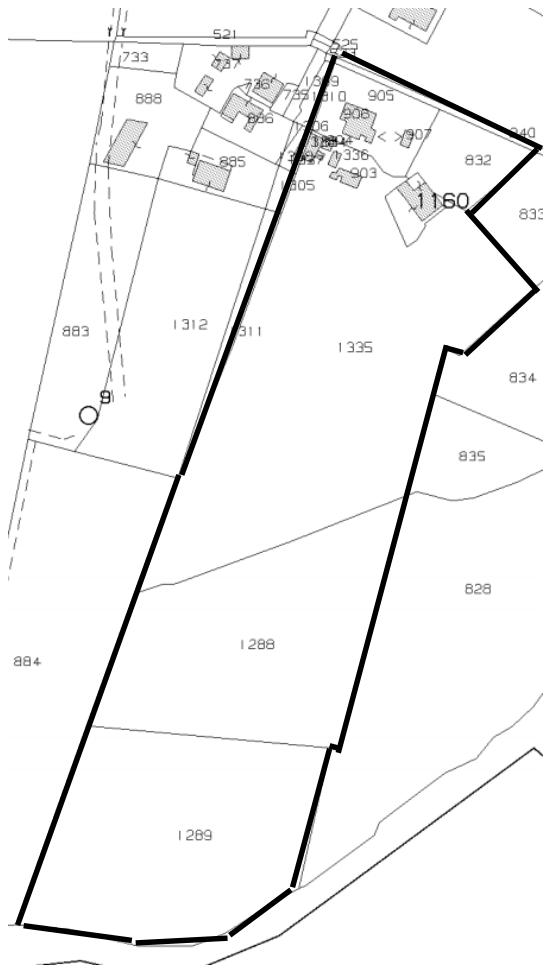
1.72.64 (17.264 mq) e di ettari 1.83.30 (mq 18.330) quindi un canone annuo pari € 1.011,24 per attaro;

- 2) Contratto dell'01/10/2021 in favore della OMISSIS (locatario) con locante il Sig. OMISSIS (dichiaratosi *possessore comproprietario*) (All. 11), che prevede un canone annuo di € 1.000,00 per le ex p.lle 902G e 827B, consistenza di 1 ettaro (10.000 mq).

Dal confronto del canone di locazione stimato con i canoni di locazione presenti sul compendio staggito, si rileva che i valori sono congrui tra loro.

Va precisato che le particelle richiamate nei due contratti di locazione sono le particelle che hanno dato origine alle particelle n. 1286 (ora nn. 1335-1334 e 1336), 1288 e 1289 del compendio staggito, come dalle immagini che di seguito si riportano (attuale stralcio catastale e precedente stralcio catastale), dove il predetto compendio è contornato dalla linea continua nera di demarcazione (V. pagina seguente):





4.9 - 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

Il debitore risulta coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni (All. 10). Preciso, altresì, che la quota di 1/8 su tutti i beni del compendio staggito è pervenuta al debitore per successioni (V. risposta al Quesito n. 5).



4.10 - 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)

Non vi sono vincoli e/o oneri così come richiamati dal quesito.



4.11 - 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 ipotecarie (All. 7) risultano i seguenti vincoli e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/1987 - Registro Particolare 15462 Registro Generale 19257
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/1999 - Registro Particolare 18883 Registro Generale 24884
Pubblico ufficiale SINDACO Repertorio 23621 del 03/08/1999
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2002 - Registro Particolare 10224 Registro Generale 13781
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2/135 del 17/10/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/08/2004 - Registro Particolare 29550 Registro Generale 38333
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/1202 del 17/10/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/02/2012 - Registro Particolare 7056 Registro Generale 8286
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22576/8243 del 08/02/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/02/2012 - Registro Particolare 7057 Registro Generale 8287
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22576/8243 del 08/02/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico



7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/02/2012 - Registro Particolare 7058 Registro Generale 8288
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22576/8243 del 08/02/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 7059 Registro Generale 8289
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22576/8243 del 08/02/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 7060 Registro Generale 8290
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22576/8243 del 08/02/2012
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/08/2022 - Registro Particolare 29338 Registro Generale 36907
Pubblico ufficiale UNEP SALERNO Repertorio 5186 del 15/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/2023 - Registro Particolare 31365 Registro Generale 38895
Pubblico ufficiale SALERNO Repertorio 241/9990 del 06/08/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Si indicano di seguito i costi generali per le relative eventuali cancellazioni, oltre le relative competenze tecniche:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sentenza di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato-privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale per conto di privati	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale (concessionari di esazione per conto dello Stato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



4.12 - 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 accertamenti eseguiti sono state acquisiti visure ipotecarie e catastali sia in forma sintetica che in forma estesa (All.ti 6-7).

Si rileva che, dal confronto della planimetria catastale della particella 1334 del foglio 4 di Capaccio-Paestum con lo stato dei luoghi, emerge un piccolo ripostiglio ricavato nella camera da letto a destra per chi entra, non indicato nella planimetria catastale.

Inoltre si evidenzia che il fabbricato rurale p.lla 906 ed il relativo forno-deposito, p.lla 907, sono ancora inquadrati nel Catasto Terreni, per cui non vi sono planimetrie catastali di tali immobili. A valle della procedura, è opportuno procedere al passaggio di tali immobili al Catasto Fabbricati, con la produzione delle relative planimetrie catastali.

Infine per le consistenze non autorizzate (ulteriore deposito di fianco al deposito p.lla 1336 e tutti i manufatti agricoli presenti sulla p.lla 1335) pure si sottolinea che, ovviamente, non trovano inquadramento né in Catasto Terreni e né in Catasto Fabbricati. A valle della procedura, una volta ottenute le relative sanatorie, andranno regolarizzati anche catastalmente.

I costi di necessari sono stati già ricompresi nella stima dei costi di sanatorie e /o di abbattimento del valore del bene (per le p.lle 906 e 907).



4.13 - 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



Al fine di rispondere al presente Quesito, ho eseguito richiesta ufficiale di accesso agli atti inerenti all'immobile de quo, presso l'UTC del Comune di Capaccio-Paestum, nonché Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (All.ti 9a e 9b).

Dal predetto CDU inviatomi dal Comune di Capaccio-Paestum (All. 9b), si rileva quanto segue:

Che dette aree nel vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C n. 2 del 13/01/1992, sono destinate alla seguente tipologia urbanistica:

Foglio di mappa n. 4;

Particelle n. 832, 903, 905, 906, 907, 1160, 1334, 1337, 1338: Zona omogenea territoriale "El agricola di pianura".

Particelle n. 1288, 1289: Zona omogenea territoriale "E3 di interesse ambientale rilevante".

Particella n. 1335: maggior parte in Zona omogenea territoriale "El agricola di pianura" e minor parte in Zona omogenea territoriale "E3 di interesse ambientale rilevante".

Dall'esame dei documenti rinvenuti all'UTC (All. 9a) si ha che:

a) Immobili p.lle 906 e 907 del foglio 4 di Capaccio-Paestum

Detti immobili sono stati realizzati dalla Riforma Fondiara dell'Opera Nazionale per i Combattenti e alienati nel 1958 al Sig. OMISSIS, dante causa dell'attuale debitore (atto del 26/03/1958 trascritto a Salerno il 23/04/1958 all'art. 7330).

Successivamente l'immobile è stato oggetto di richiesta di ampliamento e ristrutturazione, pratica n. 17178/86 che ha ricevuto parere favorevole dalla C.E.C. in data 10/01/1989, verbale n. 8, ma appare che non sia stato dato seguito ai lavori, in quanto lo stato dei luoghi attuale della zona che avrebbe ricevuto l'ampliamento non sembra modificata rispetto ai grafici dello stato di fatto prodotti nella richiesta.

b) Immobile p.lla 1160 sub2 e sub3 del foglio 4 di Capaccio-Paestum

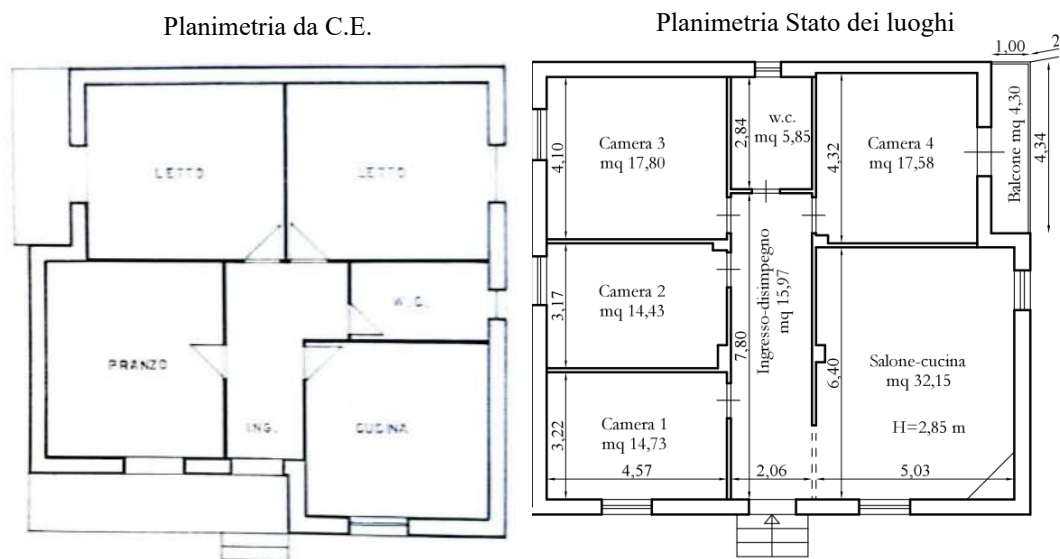


L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 6593/1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaccio-Paestum al Sig. OMISSIS, dante causa dell'attuale debitore.

Si precisa che dall'esame della documentazione si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Inesistenza nei grafici di C.E. del deposito sub3, annesso all'abitazione sub2, pertanto tale pertinenza risulta non autorizzata;
- 2) Maggior volume realizzato, in quanto nella Relazione Tecnica era stato dichiarato un volume a farsi di circa m³ 380, mentre sono stati realizzati circa m³ 420. Dal confronto delle planimetrie (assentita contro stato attuale) si rileva un volume realizzato nella zona di ingresso, a sinistra della scala, ove era previsto un terrazzino ammezzato.
- 3) Sempre dal confronto delle predette planimetrie, si rileva una diversa distribuzione interna e il posizionamento del balconcino posteriore laterale diverso, in quanto era previsto sul lato sinistro ed è stato realizzato, invece, sul lato destro.

Si riporta il confronto tra le planimetrie:



c) Immobili p.lle 1334 e 1336 del foglio 4 di Capaccio-Paestum

Per questi immobili (la prima particella quale parte di abitazione civile, che si completa con la p.lla 1338 - non staggita - e la seconda particella quale parte di deposito agricolo) non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi, per cui sono da ritenersi urbanisticamente non autorizzati.

d) Immobili non accatastati né in C.T. né in C.U.;

Di questa categoria fanno parte gli immobili presenti sulla p.lla 1335 del foglio 4 e trattasi:

- 1) N. 2 Tettoie con recinzione per animali con annesso manufatto in muratura e cemento (V. Foto 49→54)
- 2) Manufatto in muratura e cemento con annesso recinto per galline (V. Foto 55-56)
- 3) Manufatto in muratura e lamiera con annesso recinto per cani (V. Foto 57-58)

Di tali immobili non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi per cui sono da ritenersi urbanisticamente non autorizzati.

Nessun certificato di abitabilità/agibilità è stato rinvenuto presso l'UTC del Comune di Capaccio-Paestum.

4.13.1 - Difformità

Considerando il compendio staggito come un unico lotto la sua superficie totale è di circa mq 39.796,20 (come da rilievo topografico - All. 12) e rilevando i seguenti indici di fabbricabilità dal CDU (All. 9b):

Per abitazioni :

- (if) = mc. 0,03/ mq. (aree seminate e a frutteto);
- (if) = mc. 0,05/ mq. (aree seminate irrigue con colture pregiate a ciclo intensivo);
- (H) = mt. 7,50; - (De) = mt. 10,00; - (Dc=Ds) = mt. 5,00;

Per attrezzature non abitative :

- (if) = mc. 0,1/mq.; - (H) = mt. 7,50; - (Dc=Ds) = mt. 10,00;

Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici non vanno superati i seguenti indici:

- indice di copertura max mc. 0,05/mq.;
- minima distanza dai confini mt. 20,00;

Per i "Paddock" - parametri e prescrizioni come da art. 100.1. del vigente RUEC approvato con D.C.C. n. 46 del 07.06.2018 e succ. mod. e int. Con D.C.C. n. 91 del 30.11.2018 e n. 78 del 23.12.2019 -



Dal Ruc di Capaccio-Paestum richiamato sopra si ha (stralcio art. 100.1):

Ai fini del rispetto degli standard urbanistici, i paddock non costituiscono volume e sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri:

- **indice di copertura 0,15 mq/mq;**
- **minima distanza dai confini m 20,00 ovvero a confine nel rispetto di quanto previsto dal presente regolamento in materia di rispetto delle distanze dai confini delle opere edilizie;**
- **altezza massima: alla gronda m 5,50 al colmo m. 7,5**

Il volume realizzabile residenziale è di mc 1.989,81, quello per annessi agricoli è mc 3.979,6 e per le tettoie zootecniche la superficie copribile è di mq 837 (0,05 della superficie della p.lla 1335) e per i paddock la superficie copribile è di 2.500 mq.

Il volume realizzato sul compendio staggitto è il seguente:

volume residenziale esistente autorizzato = mc 380 (p.lla 1160 sub2) + mc 1.018 (p.lla 906) + mc 84 (p.lla 907) = 1.482 mc

volume residenziale rimanente da poter realizzare = mc 507,81 (=1.989,81-1.482).

I maggiori volumi residenziali realizzati sono:

- P.lla 1160 sub 2 maggior volume realizzato = 40 mc (=420-380);
- P.lla 1334 volume realizzato senza autorizzazione mc 189

Quindi i volumi realizzati in difformità (40 mc + 189 mc = mc 229) rientrano⁵ negli ulteriori 507,81 mc realizzabili sul compendio staggitto.

Per le attrezzature agricole realizzate sulla p.lla 1335 abbiamo:

- Tettoie mq 626;

⁵ Anche aggiungendo il volume della p.lla 1338 non ricompresa nel compendio staggitto, ma tutt'uno con l'abitazione insistente appunto tra la p.lla 1334 e la 1338 si ha un volume totale di mc 285, che sommato ai 40 mc della maggior consistenza della p.lla 1160 sub 2, rientra ancora nei mc 507 realizzabili)



- Recinzioni-paddock mq 1.900, di cui solo 135 coperti;
- Volume manufatti $111 \text{ mc} + 182 \text{ mc} + 55 \text{ mc} = 348 \text{ mc}$

Di conseguenza, visti gli indici di cui sopra e le relative superfici e volumi, sia residenziali che agricole, realizzabili si ha che i volumi residenziali difforni, nonché tutte le attrezzature agricole (manufatti, recinzioni, tettoie e paddock realizzati sulla p.lla 1335), possono essere oggetto di richiesta in sanatoria.

Pertanto la stima dei costi di sanatoria può essere individuata come segue:

- ✓ P.lla 1160 sub2: maggior volume di 40 mc e diversa distribuzione spazi interni € 3.500,00;
- ✓ P.lla 1160 sub3: deposito non autorizzato € 1.000,00;
- ✓ P.lla 1334: abitazione non autorizzata € 6.000,00
- ✓ P.lla 1336: depositi non autorizzati € 1.000,00
- ✓ P.lla 1335: manufatti agricoli con tettoie e recinti zootecnici: € 4.000,00.



4.14 - 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.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del compendio staggito si procederà ricercando il più probabile valore di mercato di ogni singola p.lla che costituisce l'intero compendio.

Si adotterà un metodo sintetico di comparazione prendendo come riferimento i valori medi di mercato della zona, per i manufatti residenziali e pertinenziali alle abitazioni.

Per i terreni si medierà, invece, tra i valori fondiari medi 2024 della Regione Campania e il valore ottenibile per stima analita di capitalizzazione del reddito.



Per i manufatti abitativi, il valore medio al metro quadrato così ottenuto va poi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (o **superficie omogeneizzata** come definita dall'Agenzia del Territorio), calcolata aggiungendo alla superficie abitabile una percentuale delle superfici di balconi, eventuali pertinenze, sottotetti, ecc.

Infine si adotteranno dei coefficienti peggiorativi (k) e/o migliorativi (j) che tengano conto delle reali condizioni (rispetto alla media della zona) dell'immobile da valutare.

Dai dati OMI e Borsino Immobiliare per la zona di interesse si hanno i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CAPACCIO

Fascia/zona: Suburbana/PONTE BARIZZO - GROMOLA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	480	710	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1300	L	3,4	4,9	L



HOME SOFTWARE VALUTAZIONE APIDATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > CAPACCIO

Capaccio (SA)
Via Giovanni Battista Pergolesi, 37, 84047 Barizzo Di Sopra Sa, Italia



Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro 670

Valore medio
Euro 838

Valore massimo
Euro 1.006



Pertanto il Valore medio di abitazioni civili nella zona di riferimento, è dato mediando i valori medi sopra ottenuti:

$$V_{m_{\text{residenziale}}} = (1.010,00 \text{ €/mq} + 838,00 \text{ €/mq})/2 = 924,00 \text{ €/mq, in c.t. } 900,00 \text{ €/mq}$$

Per i terreni si ha dai VFM Campania 2023, per il Comune di Capaccio-Paestum (Zona n. 4), in area pianeggiante e per destinazione di seminativo irriguo (destinazione dei terreni del compendio staggitto) si ha:

$$V_{FM_{\text{sem. irriguo}}} = 72.900 \text{ €/Ha} = 7,29 \text{ €/mq};$$

Individuati i valori medi di base, si procederà alla stima delle singole particelle, andando di volta in volta a stimare i coefficienti peggiorativi (k) e/o migliorativi (j) che caratterizzano le diverse unità.

4.14.1 - Valutazione beni in Catasto Terreni

A. **P.lla 832**, superficie mq 1.410, catastalmente è da accertare, ma lo stato dei luoghi rileva un terreno incolto, assimilabile alla destinazione di seminativo irriguo, come per le particelle adiacenti.

Inoltre sulla p.lla 832 esiste servitù di passaggio lungo il lato nord) per una fascia di m 5 (V. Quesito n. 7) e quindi per una superficie di mq 248 mq. Pertanto al valore delle p.lla 832 va sottratto il valore di tale servitù che, non essendoci frutti pendenti, né danni, è individuato nel valore di tale fascia identificata come seminativo asciutto: Servitù = 248 mq x 7,29 €/mq = € 1.800,00. Infine dalle risultanze del rilievo topografico (All. ...) emerge che il fabbricato p.lla 1160 sub 2 sconfina di 18 mq nella p.lla 832 per cui vanno sottratti ulteriori € 130,00 (= 18 mq x €/mq 7,29), per cui si ha:

$$V_{p.lla832} = 1.410,00 \text{ mq} \times 7,29 \text{ €/mq} - € 1.800,00 \text{ (servitù)} - € 130,00 = \text{in c.t. } € 8.370,00;$$



- B. **P.lla 903**, superficie mq 77, catastalmente è indicata come area di sedime di manufatto demolito. In realtà essa corrisponde alla parte non autorizzata del deposito p.lla 1336 con annesso canile e recinzione per cani, pertanto verrà valutata in un unicum con la predetta p.lla 1336 che rientra nel Catasto Urbano;
- C. **P.lla 904**, superficie mq 20, catastalmente è indicata come area di sedime di manufatto demolito. In realtà essa corrisponde ad un'area cementata che funge da corte dell'abitazione p.lla 1334, pertanto verrà valutata in un unicum con la predetta p.lla 1334 che rientra nel Catasto Urbano;
- D. **P.lle 905-906-907**: la p.lla 905 ha una superficie catastale di mq 1368 con destinazione di seminativo irriguo, ma in realtà è l'area-giardino che circonda l'abitazione p.lla 906 realizzata dalla Riforma Fondiaria. Infine la p.lla 907 risulta essere una pertinenza distaccata della predetta abitazione p.lla 906. Pertanto si valutano in un unicum con riferimento ai Valori medi di abitazione.
- Sup. residenziale p.t. p.lla 906 = 132,50 mq;
- Sup. residenziale p.1° p.lla 906 = 109,19 mq
- Sup. non residenziale p.lla 907 = 33,00 mq
- Sup. non residenziale p.lla 905 = 1.368,00 mq.

Tali superfici vengono omogeneizzate secondo il DPR 138/98, che prevede per pertinenze non comunicanti una percentuale di superficie del 25% e per aree scoperte quali giardino una percentuale del 10% fino al quintuplo della sup. resid. e del 2% per la parte eccedente⁶.

Dai calcoli si ha:

⁶ Prescrizione per intero edificio e non per unità di edificio.



Sup. commerciale = 132,50 mq + 109,19 mq + (25% x 33 mq) + (10% x 1.208,45 mq) + (2% x 159,55 mq) = 374 mq

Considerando lo stato di abbandono e di rovina in cui versano le tre particelle si applica un coefficiente riduttivo k pari al 85%⁷ (0,15) del valore nominale calcolabile.

Sulla p.lla 905 esiste servitù di passaggio lungo il lato nord (51 m circa) per una fascia di m 5 (V. Quesito n. 7) e quindi per una superficie di mq 255 mq. Ma poiché il terreno è stato computato come giardino pertinenziale del fabbricato ivi esistente, la servitù non influisce sul valore finale che è dato principalmente dal predetto fabbricato (p.lla 906).

Pertanto si ha:

$$V_{p.lle\ 905,906,907} = 374\text{ mq} \times 900\text{ €/mq} \times (1-0,85) = 50.490\text{ € in c.t. } \mathbf{50.500,00\text{ €}}$$

E. **P.lla 1288**, superficie mq 8330, catastalmente ha destinazione di seminativo irriguo e come tale è utilizzata.

Inoltre sulla p.lla 1288 (ex 13) esiste servitù di elettrodotto per fascia di 25 m e una lunghezza che è stata misurata da traliccio a traliccio⁸, pari a 2 m, per 50 mq (V. Quesito n. 7). Pertanto al valore della p.lla 1288 va sottratto il valore di tale servitù che, non essendoci frutti pendenti, né danni, è individuato nel valore di tale fascia identificata come seminativo irriguo: Servitù = 50 mq x 7,29 €/mq = € 365,00

⁷ Il coefficiente riduttivo k dell'85% è stato calcolato con la stima del valore di ricostruzione: ho verificato che il valore commerciale delle superfici realizzabili per demolizione e ricostruzione meno i costi di demolizione + costi di costruzione + oneri urbanistici + oneri tecnici e fiscali, restituiscono un valore finale congruo con quello ottenuto per abbattimento dell'85% del valore commerciale ricavato dalla stima di comparazione.

⁸ La misurazione empirica si è resa necessaria perché la servitù è stata costituita sulla p.lla 13 da cui sono scaturite le p.lle 1288 e 1289. Quindi, pur conoscendo la superficie totale asservita della p.lla 13, avendo frazionato quest'ultima in 1288 e 1289, le superfici asservite per esse non sono deducibili dall'atto di asservimento, per cui si è proceduto a misurare la lunghezza della fascia da traliccio a traliccio sul Geoportale della Provincia di Salerno, individuando empiricamente le misure effettive delle due lunghezze della servitù: quella per la p.lla 1288 e quella per la p.lla 1289.



$$V_{p.lla1288} = 8330 \text{ mq} \times 7,29 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.725,70 - \text{€ } 365,00 \text{ (servitù)} = \text{in c.t. € } 60.400,00$$

F. **P.lla 1289**, superficie 10.000,00 mq, catastalmente ha destinazione di seminativo irriguo e come tale è utilizzata,

Inoltre sulla p.lla 1289 (ex 13) esiste servitù di elettrodotto per fascia di 25 m e una lunghezza che è stata misurata da traliccio a traliccio⁹, pari a 104 m, per 2.600 mq (V. Quesito n. 7). Pertanto al valore della p.lla 1289 va sottratto il valore di tale servitù che, non essendoci frutti pendenti, né danni, è individuato nel valore di tale fascia identificata come seminativo irriguo: Servitù = 2.600 mq x 7,29 €/mq = € 18.900,00

per cui si ha:

$$V_{p.lla1289} = 10.000 \text{ mq} \times 7,29 \text{ €/mq} - \text{€ } 18.900,00 \text{ (servitù)} = \text{€ } 54.000,00$$

G. **P.lla 1335**, superficie mq 16.735, catastalmente ha destinazione di seminativo irriguo e come tale è utilizzata.

Inoltre sulla p.lla 1335 (ex 1286, ex 78a) esiste servitù di elettrodotto per 50 ml e fascia di 15 m¹⁰ e quindi di mq 750, oltre che per condotta irrigua del Demanio Regionale Ramo Bonifica di mq 335 (V. Quesito n. 7). Pertanto al valore della p.lla 1335 va sottratto il valore di tali servitù che, non essendoci frutti pendenti, né danni, è individuato nel valore di tali fasce identificate come seminativo irriguo: Servitù = (750 mq + 335 mq) x 7,29 €/mq = € 7.900,00.

⁹ La misurazione empirica si è resa necessaria perché la servitù è stata costituita sulla p.lla 13 da cui sono scaturite le p.lle 1288 e 1289. Quindi, pur conoscendo la superficie totale asservita della p.lla 13, avendo frazionato quest'ultima in 1288 e 1289, le superfici asservite per esse non sono deducibili dall'atto di asservimento, per cui si è proceduto a misurare la lunghezza della fascia da traliccio a traliccio sul Geoportale della Provincia di Salerno, individuando empiricamente le misure effettive delle due lunghezze della servitù: quella per la p.lla 1288 e quella per la p.lla 1289.

¹⁰ Tale fascia è stimata dal sottoscritto per similitudine di altre servitù simili nella zona e sui dati Enel.



Infine, detraendo le probabili spese di sanatoria per le opere agricole non autorizzate, si ottiene:

$$V_{p.lla1335} = 16.735 \text{ mq} \times 7,29 \text{ €/mq} - € 7.900,00 \text{ (servitù)} - € 4.000,00 \text{ (sanatorie)} = € 110.098,00, \text{ in c.t. € 110.000,00.}$$

4.14.2 - Valutazione beni in Catasto Urbano

- a) **P.lla 1160 sub 2 e sub 3:** trattasi di stabile per civile abitazione (sub 2) e annesso deposito attrezzi (sub 3) con relativa corte di mq 249.

Le superficie sono le seguenti:

Sup. residenziale (sub 2) = 123,37 mq;

Sup. non residenziale balconcino = 4,30 mq

Sup. non residenziale deposito-attrezzi (sub 3) = 25,92 mq.

Sup. non residenziale corte = 249,00 mq

Tali superfici vengono omogeneizzate secondo il DPR 138/98, che prevede per pertinenze non comunicanti una percentuale di superficie del 25%, per balconi del 30%, e per aree scoperte quali corte una percentuale del 10% fino al quintuplo della sup. resid. e del 2% per la parte eccedente¹¹.

Dai calcoli si ha:

$$\text{Sup. commerciale} = 123,37 \text{ mq} + (25\% \times 25,92 \text{ mq}) + (10\% \times 249,00 \text{ mq}) + (30\% \times 4,30 \text{ mq}) = 156,00 \text{ mq}$$

Considerando lo stato di finitura e di manutenzione si opera un coefficiente riduttiva k del 10% (0,9).

Pertanto, sottraendo i costi per le possibili sanatorie si ha:

¹¹ Prescrizione per intero edificio e non per unità di edificio.



$V_{p.lla\ 1160\ sub\ 2\ e\ sub\ 3} = 156,00\ m^2 \times 900\ €/m^2 \times (1-0,1) - 3.500\ € - 1.000\ € = 121.860,00\ €, \text{ in c.t. } 121.850,00\ €$

- b) **P.lla 1334, 1336, 903 (C.T.) e 904 (C.T.):** la particella 1334 è parte di un'abitazione, in quanto questa è attraversata dalla linea di confine che delimita la predetta p.lla 1334, compresa nel compendio staggito perché derivante dalla p.lla 1286 richiamato nell'atto di pignoramento, dalla p.lla 1338 che non è ricompresa nel pignoramento perché non derivante dalla p.lla 1286, su cui insiste la restante parte di abitazione.

La p.lla 904 del C.T. è un'area adiacente alla p.lla 1334 utilizzata come piccola corte della stessa, mentre la p.lla 903 del C.T. è in realtà l'ulteriore deposito con canile e recinzione adiacente alla p.lla 1336, sempre deposito e pertinenza dell'abitazione p.lla 1334.

Le superficie sono le seguenti:

Sup. residenziale (p.lla1334) = 57,38 mq;

Sup. non residenziale deposito (p.lla1336 e p.lla 903) = 55,00 mq

Sup. non residenziale corte (p.lla 904) = 20,00 mq

Tali superfici vengono omogeneizzate secondo il DPR 138/98, che prevede per pertinenze non comunicanti una percentuale di superficie del 25% e per aree scoperte quali corte una percentuale del 10% fino al quintuplo della sup. resid. e del 2% per la parte eccedente¹².

Dai calcoli si ha:

Sup. commerciale = $57,38\ m^2 + (25\% \times 55\ m^2) + (10\% \times 20,00\ m^2) = 73,13\ m^2$

¹² Prescrizione per intero edificio e non per unità di edificio.



Considerando lo stato di finitura e di manutenzione non si opera alcun coefficiente riduttivo e/o migliorativo.

Pertanto, sottraendo i costi per le possibili sanatorie si ha:

$V_{p.lla\ 1334,\ 1336,\ 903\ e\ 904} = 73,13\ m^2 \times 900\ €/m^2 - 6.000\ € - 1.000\ € = 58.817,00\ €,$
in c.t. 58.800,00 €.

Di seguito quindi si riepiloga il valore del compendio staggito:

Valore del compendio staggito			
Catasto	Foglio	Particella	Valore stimato
Terreni	4	832	8 370,00
Terreni	4	905-906-907	50 500,00
Terreni	4	1288	60 400,00
Terreni	4	1289	54 000,00
Terreni	4	1335	110 000,00
Urbano	4	1160 sub2 e sub 3	121 850,00
Urbano	4	1334, 1336, 903 (C.T.) e 904 (C.T.)	58 800,00
Valore TOTALE del compendio staggito			463 920,00



4.15 - 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.

Al fine di valutare i costi di smontaggio, trasporto e dismissione di quanto sopra, ho contattato diverse ditte del settore.

Per la rimozione dei beni mobili e/o materiali di risulta rinvenuti si può eseguire la seguente distinzione:

- ~ p.lla 1160 sub2 e sub3 € 5.000,00;
- ~ p.lla 1334 € 3.500,00;
- ~ p.lla 906 € 10.000,00;
- ~ p.lla 1336 € 1.500,00;
- ~ p.lla 1335 € 10.000,00.

Non vi sono arredi di particolare pregio (quali antiquariato e simili) per cui il loro valore di mercato si può considerare nullo.



4.16 - 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: 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’.

Ai fini della redazione del riepilogo finale ho redatto la relativa scheda di sintesi che si allega (All. 1).

Inoltre, una copia della relazione sarà riportata in All. 2 (nell’ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti ai soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.



4.17 - 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'.

La relazione è corredata da Documentazione fotografica redatta in formato pdf, con didascalie per ogni foto inserita, All. 5.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente Relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Preciso che la presente Relazione e relativi allegati, oltre ad essere stata inviata ai creditori ed al debitore (art. 173 bis cpc) è stata inviata anche ai comproprietari costituiti in atti per quanto afferente all'ipotesi di stralcio divisionale (art. 600 cpc) riportata nel Quesito n. 6.

Pellezzano, 17/10/2024

Il C.T.U.
ing. Marco SABATINO



5 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Di seguito viene proposto l'elenco di dettaglio dei documenti per ciascuno degli Allegati, depositati singolarmente per una più agevole consultazione.

Allego:

1) Scheda di Sintesi	All. 1
2) Relazione OMISSIS	All. 2
3) Verbali di sopralluogo	All. 3
4) Grafici	All.ti 4
5) Documentazione fotografica	All. 5
6) Documentazione catastale	All. 6
7) Documentazione ipotecaria	All. 7
8) Note trascrizioni di servitù	All. 8
9) Documentazione Urbanistica e Certificato di Destinazione Urbanistica	All.ti. 9
10) Estratto di Matrimonio	All. 10
11) Contratti di locazione	All. 11
12) Rilievo topografico e allegati	All. 12
13) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti	All. 13

