



TRIBUNALE di SALERNO

Terza Sezione Civile - Ufficio esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Serrettiello

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 162/2023

(Prossima Udienza 21/12/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis

Procuratori:

Omissis

DEBITORI:

Omissis

Omissis

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Omissis

Pontecagnano Faiano, 20.11.2023

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello*

Ing. Serena Picariello

Cell: 340 6661933

Mail: serena.picariello89@gmail.com

PEC: serena.picariello@ordingsa.it

Sommario

1.	<i>Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.</i>	4
3.	<i>Individuazione Lotti: prospetto sintetico e valore base d'asta</i>	10
4.	<i>Risposte ai quesiti del mandato</i>	11
a.	<i>Quesiti 1 - 2 - 3</i>	11
b.	<i>Quesito 4</i>	13
c.	<i>Quesito 5</i>	23
d.	<i>Quesito 6</i>	26
e.	<i>Quesito 7</i>	27
f.	<i>Quesito 8</i>	28
g.	<i>Quesito 9</i>	29
h.	<i>Quesito 10</i>	30
i.	<i>Quesito 11</i>	31
j.	<i>Quesito 12</i>	33
k.	<i>Quesito 13</i>	35
l.	<i>Quesito 14</i>	37
l.1	<i>Descrizione procedimenti estimativi adottati</i>	37
l.2	<i>Procedimento monoparametrico di stima Lotto Uno e Lotto Due su base valori fondiari medi</i>	38
m.	<i>Quesito 15</i>	39
n.	<i>Quesito 16</i>	40
	<i>Riepilogo e descrizione finale</i>	40
n.1	<i>Descrizione sommaria, dati catastali e confini dei Lotti Uno e Due</i>	40

<i>n.2</i>	<i>Titoli di proprietà.....</i>	<i>43</i>
<i>n.3</i>	<i>Formalità pregiudizievoli.....</i>	<i>45</i>
<i>n.4</i>	<i>Stato di possesso e stima canone di locazione.....</i>	<i>45</i>
<i>n.5</i>	<i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<i>46</i>
<i>n.6</i>	<i>Valore base d'asta Lotti Uno e Due.....</i>	<i>46</i>
<i>o.</i>	<i>Quesito 17.....</i>	<i>48</i>
<i>p.</i>	<i>Quesito 18.....</i>	<i>49</i>
<i>q.</i>	<i>Quesito 19.....</i>	<i>50</i>
<i>4.</i>	<i>Congedo C.T.U.</i>	<i>51</i>
<i>5.</i>	<i>Appendice</i>	<i>52</i>
	<i>Elenco sintetico degli allegati (numero 10 allegati)</i>	<i>52</i>

1. Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.

La sottoscritta **C.T.U. Ing. Serena Picariello**, nata a Battipaglia (SA) il 18.03.1989, C.I. n°AR9503662, C.F. PCRSRN89C58A717O, P.IVA n°05676840654, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea conseguita in Ingegneria Edile-Architettura secondo l'ordinamento previgente) con n° d'ordine 7042, domiciliata in Pontecagnano-Faiano alla via Irno snc, cell. 340/6661933, e-mail: serena.picariello89@gmail.com; P.E.C.: serena.picariello@ordingsa.it

a seguito

della Nomina di Esperto del **20.09.2023**, nella Esecuzione Immobiliare n. 162/2023 (*cf. All. 1a del Volume Allegati*),

RIFERISCE

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

Quesiti 1-2-3

- 1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";*
- 2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12";*
- 3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla*

Ing. Serena Picariello

relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12”;

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

Quesito 4

“identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g. e.”.

Quesito 5

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

Quesito 6

“valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”.

Quesito 7

“dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero

se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

Quesito 8

“determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”.

Quesito 9

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

Quesito 10

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”.

Quesito 11

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

Quesito 12

“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”.

Quesito 13

“riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Quesito 14

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile,

per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise".

Quesito 15

"quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato".

Quesito 16

"corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 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 e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

Quesito 17

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

Quesito 18

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

Quesito 19

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

3. Individuazione Lotti: prospetto sintetico e valore base d'asta

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 162/2023, con il nome di:

LOTTO UNO:

Terreni seminativo arborato per un'estensione complessiva di 5.235 mq. Il Lotto Uno è ubicato in località San Lorenzo, prossima alla frazione Macchia del Comune di Montecorvino Rovella e risulta censito in:

Dati catastali Lotto Uno:

- **N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, particella 83, reddito dominicale 3,93 €/0,40 €, reddito agrario 6,40 €/0,50€, superficie 897 mq (800+97), classe 3/4, qualità seminativo/seminativo irriguo.**
- **N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, particella 84, reddito dominicale 42,88/0,33 €, reddito agrario 30,49€/0,29€, superficie 3.352 mq (3.390+162), qualità seminativo irriguo arborato/uliveto.**
- **N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, particella 340, reddito dominicale 2,01 €, reddito agrario 2,51€, superficie 486 mq, qualità seminativo irriguo.**

Valore quota pignorata 1/1 Lotto Uno = 36.000,00 €

Valore quota nella effettiva titolarità del debitore 16/24 Lotto Uno = 24.000,00 €

LOTTO DUE:

Terreno tenuto a castagneto, per un'estensione complessiva di 2.018 mq. Il Lotto Due è ubicato in località Resivo del Comune di Montecorvino Rovella e risulta censito in:

Dati catastali Lotto Due:

- **N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 6, particella 77, reddito dominicale 4,17 €, reddito agrario 4,69 €, superficie 2.018 mq, classe 2, qualità castagneto da frutto.**

Valore intero Lotto Due = 3.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTI:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato il compendio pignorato in due lotti distinti stante le due differenti località di ricaduta dei cespiti, anche molto distanti tra loro e il diverso quadro di provenienze e titolarità, come ampiamente specificato in seguito.

4. Risposte ai quesiti del mandato

a. Quesiti 1 - 2 - 3

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";
2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12";
3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12";

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento completa di **atto di pignoramento immobiliare del 10.07.2023** con relata di notifica (*all. 2a del Volume allegati*), nonché **trascrizione del pignoramento** stesso sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2023, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **03.08.2023** ai numeri **R.G. 34061** e **R.P. 27296**, a favore di **OMISSIS** (*creditore procedente*) e contro **Omissis e Omissis** (*debitori*), gravante su quota 1/1 dei terreni siti in Montecorvino Rovella (SA) individuati al Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Rovella al *foglio 23, particelle 83, 84 e 340 (Lotto Uno) e al foglio 6, particella 77 (Lotto Due)*.

Viste, altresì, **l'istanza di vendita** del **10.08.2023** e la **nota di iscrizione al ruolo** contenente gli estremi delle parti (*all.ti 2c e 2d del Volume allegati*), **si deduce che la documentazione depositata per istruire la procedura è completa per il proseguo del mandato.**

Si rileva, tuttavia quanto già contenuto in certificazione notarile per Notaio Esposito, agli atti del procedimento e quanto già segnalato dal Custode Giudiziale, ovvero:

- non risultano individuati i titoli di provenienza che giustificano la piena proprietà dei cespiti in capo all'esecutato Omissis, inerenti il Lotto Uno (part.lle 83, 84 e 340).

Infatti, dall'acquisto dei beni con atto per Notaio Rotondano del 25.01.1988, Rep.13356 da parte dei genitori dell'esecutato Omissis, tra loro in regime di comunione legale, si susseguono la successione in morte del padre apertasi in data 03.03.1998, l'atto di donazione della madre per notaio Maiorino del 10.06.2004, Rep. 520 e contestuale atto di divisione tra i fratelli Omissis. Dall'analisi di tutti i passaggi di proprietà, per come sinteticamente riepilogati, si evince che **il debitore risulta essere proprietario solo della quota di 16/24 per il Lotto Uno (part.lle 83, 84 e 340), infatti, titolare della restante quota di 8/24 risulta essere la madre, Omissis, poiché tale quota non rientra nella donazione del 2004.**

Tale incongruenza tra quanto pignorato (quota 1/1) e quanto nell'effettiva titolarità del debitore (quota 16/24), porta la sottoscritta CTU a stimare, nel caso del Lotto Uno (part.lle 83, 84 e 340), sia il valore dell'intero che il valore della quota effettivamente trasmessa in capo al debitore per effetto dei passaggi di proprietà.

Ogni successivo approfondimento si demanda al quesito 5.

- Con riferimento, invece, alla certificazione notarile sostitutiva, si intende precisare come il vincolo di asservimento a favore di ampliamento di fabbricato rurale non insiste sul Lotto Due censito al foglio 6, ma insiste su mappali censiti al foglio 23 e differenti dalle part.lle 83, 84 e 340 costitutive del Lotto Uno (*cfr. trascrizione del vincolo in all. 6d*).

b. Quesito 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."

I dati catastali e i confini attuali del Lotto Uno sono i seguenti:

Dati catastali Lotto Uno:

- *N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, **particella 83**, reddito dominicale 3,93 €/0,40 €, reddito agrario 6,40 €/0,50€, superficie 897 mq (800+97), classe 3/4, qualità seminativo/seminativo irriguo.*
- *N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, **particella 84**, reddito dominicale 42,88/0,33 €, reddito agrario 30,49€/0,29€, superficie 3.352 mq (3.390+162), qualità seminativo irriguo arborato/uliveto.*
- *N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, **particella 340**, reddito dominicale 2,01 €, reddito agrario 2,51€, superficie 486 mq, qualità seminativo irriguo.*

Il Lotto Uno è delimitato e confina:

- **a nord**, tramite recinzione metallica con paletti in legno e in lamiera a protezione dell'allevamento di cinghiali, con altra proprietà non eseguita part. 621, e relativamente alla part. 340 oltre alveo, in assenza di recinzione, con part. 343.
- **a ovest**, tramite recinzione in lamiera a protezione dell'allevamento di cinghiali, con altra proprietà non eseguita afferente alla part. 615, 243, 1602 e relativamente alla part. 340 oltre alveo, in assenza di recinzione, proprio con la sede demaniale dell'alveo fluviale;
- **a sud**, tramite strada interpodereale comune ad altre proprietà con part. 87 e relativamente alla part. 340 oltre alveo, in assenza di recinzione, con part. 341;
- **a est**, tramite alveo fluviale, con fascia demaniale e relativamente alla part. 340, oltre alveo, in assenza di recinzione, con fondi afferenti ad altro foglio catastale diverso dal foglio 23.

I confini del **Lotto Uno**, nel loro complesso, pur non essendo interamente recintati, risultano agevolmente ricostruibili con operazioni topografiche strumentali di rilievo sulla base dei confronti mappali con gli elaborati catastali.

I dati catastali e i confini attuali del Lotto Due sono i seguenti:

Dati catastali Lotto Due:

- *N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 6, **particella 77**, reddito dominicale 4,17 €, reddito agrario 4,69 €, superficie 2.018 mq, classe 2, qualità castagneto da frutto.*

Il Lotto Due è delimitato e confina:

- A **est** con part. 99, nella porzione a quota più bassa;
- a **nord** con part. 71;
- a **ovest** con part 79 e tramite il sentiero di accesso;
- a **sud** con part. 78.

I confini del **Lotto Due**, pur non risultando recintati, né distinguibili attraverso opere dell'uomo risultano materializzabili con operazioni di tracciamento topografico strumentale, sulla base dei raffronti con gli elaborati catastali.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:**

- I dati catastali dei Lotti, coincidono con i dati riportati in atto di pignoramento.
- Mentre sul Lotto Uno non insistono pignoramenti precedenti, sul Lotto Due, foglio 6, part. 77, insiste precedente pignoramento, i cui estremi sono di seguito enucleati:

Nota di trascrizione precedente pignoramento contro Omissis **trascritto ai numeri R.G. 39117 R.P. 31262 del 16.10.2012** comprendente tra gli altri il Lotto Due foglio 6 part. 77, sul quale è incardinato la presente procedura esecutiva n. R.G. 162/2023.

Detto pignoramento del 2012, intentato contro Omissis, è stato superato dal decreto di trasferimento del 2020 che ha trasferito il cespite Lotto Due a Omissis.

Il Lotto Due, part. 77, pur non rientrando nella restrizione dei beni annotata nel 2021, il decreto di trasferimento del 2020 alla sig.ra Omissis, avrebbe potuto contenere già

ordini di cancellazione del pignoramento del 2012, i cui costi di cancellazione, tuttavia, in via prudenziale, saranno temperati al successivo quesito 11.

- Le visure catastali del Lotto Uno, part.lle 83, 84 e 340, recano quale unico intestatario, in quota 1/1, Omissis, nonostante quanto già specificato circa la quota di 16/24 che si è effettivamente trasmessa in continuità trascrittiva al debitore.
- La visura catastale del Lotto Due, part. 77, risulta correttamente intestata in quota 1/1 a Omissis, con decreto di trasferimento recepito anche in catasto.
- Le quattro particelle esecutate di cui al Lotto Uno e Lotto Due, compaiono in mappa Wegis, rispettivamente ai fogli 23 e 6.

1. Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione dei beni pignorati

Il **Lotto Uno**, si trova nel Comune di Montecorvino Rovella (SA), in *località San Lorenzo prossima alla frazione Macchia* a sud del centro cittadino. La zona di ricaduta del Lotto risulta essere una zona periferica del Comune di Montecorvino Rovella (SA), ubicata in piano e a destinazione eminentemente agricola.

Il **Lotto Due**, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova sempre nel Comune di Montecorvino Rovella (SA), in *località Resivo*, a nord del centro cittadino. La zona di ricaduta del Lotto risulta essere una zona periferica del Comune di Montecorvino Rovella (SA), ubicata in zona montuosa e a destinazione eminentemente boschiva, con culture quali uliveti, castagneti, noccioli.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (*cfr. figura 1 e successive*) consentono di inquadrare completamente il Lotto Uno e il Lotto Due oggetto della presente E.I. 162/2023.

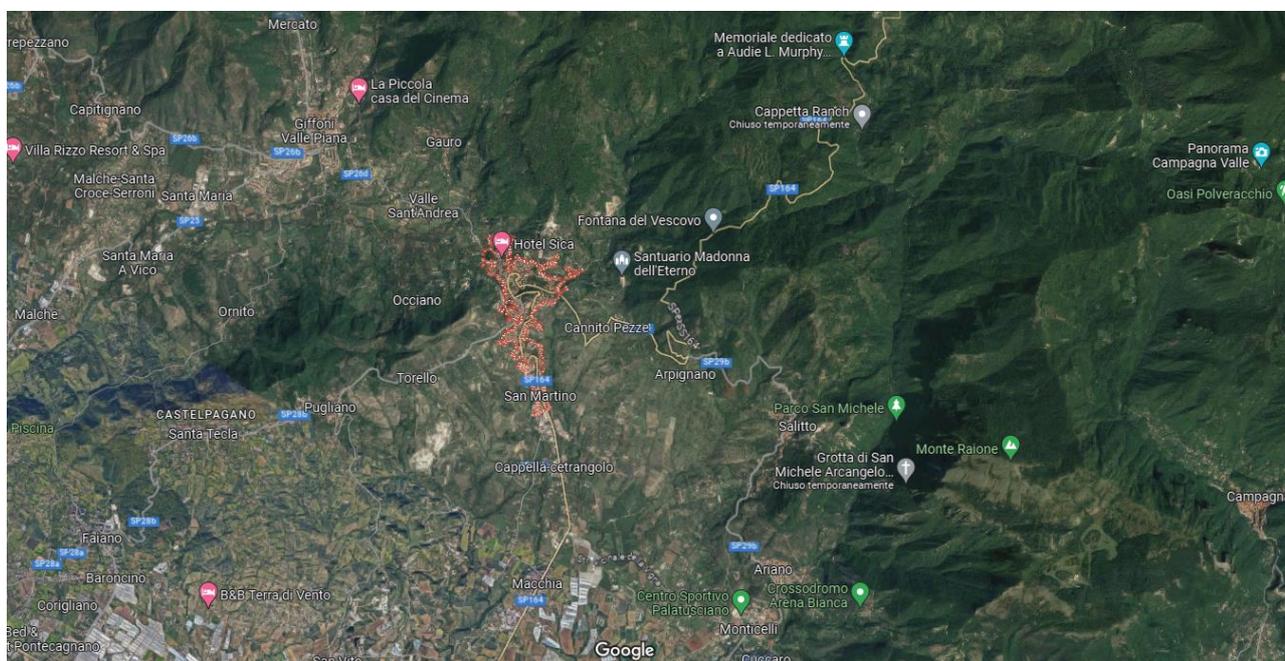


Fig. 1: vista zenitale del Comune di Montecorvino Rovella perimetrato in rosso e delle due zone periferiche località San Lorenzo prossima alla frazione Macchia a sud del centro cittadino e Località Resivo, a nord del centro cittadino indicate in blu, ove sono ubicati rispettivamente il Lotto Uno e Lotto Due (fonte: Google Maps).

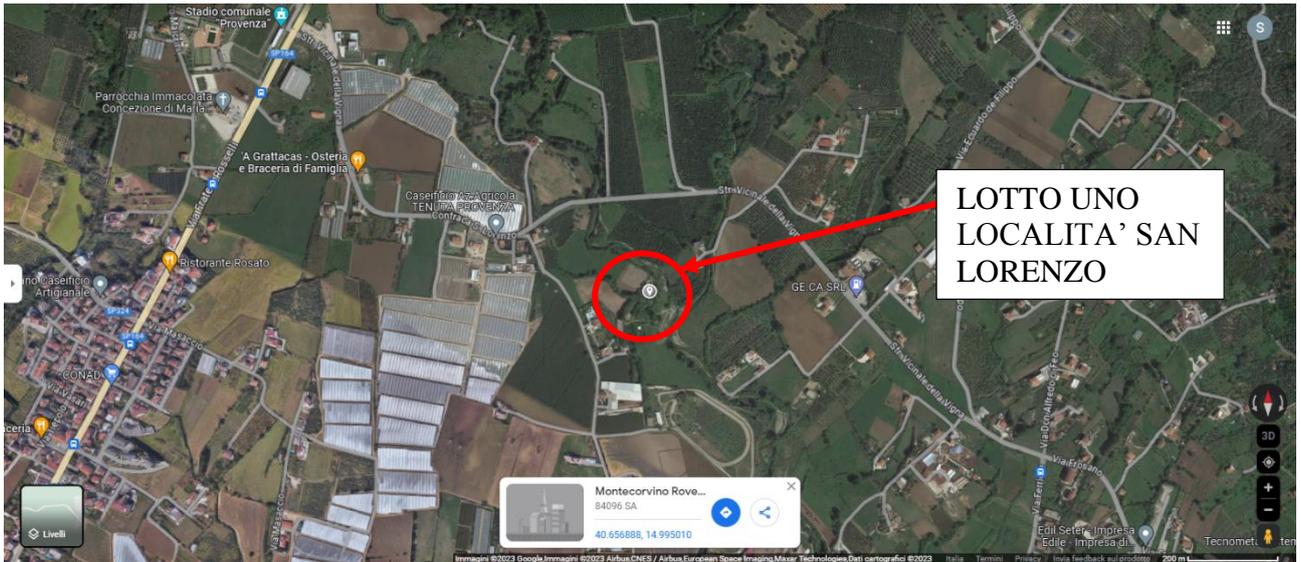


Fig. 2: stralcio ortofotografico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicato in rosso il Lotto Uno della presente E.I. 162/2023 ubicato nella località San Lorenzo prossima alla frazione Macchia del Comune di Montecorvino Rovella (fonte: Google Maps).

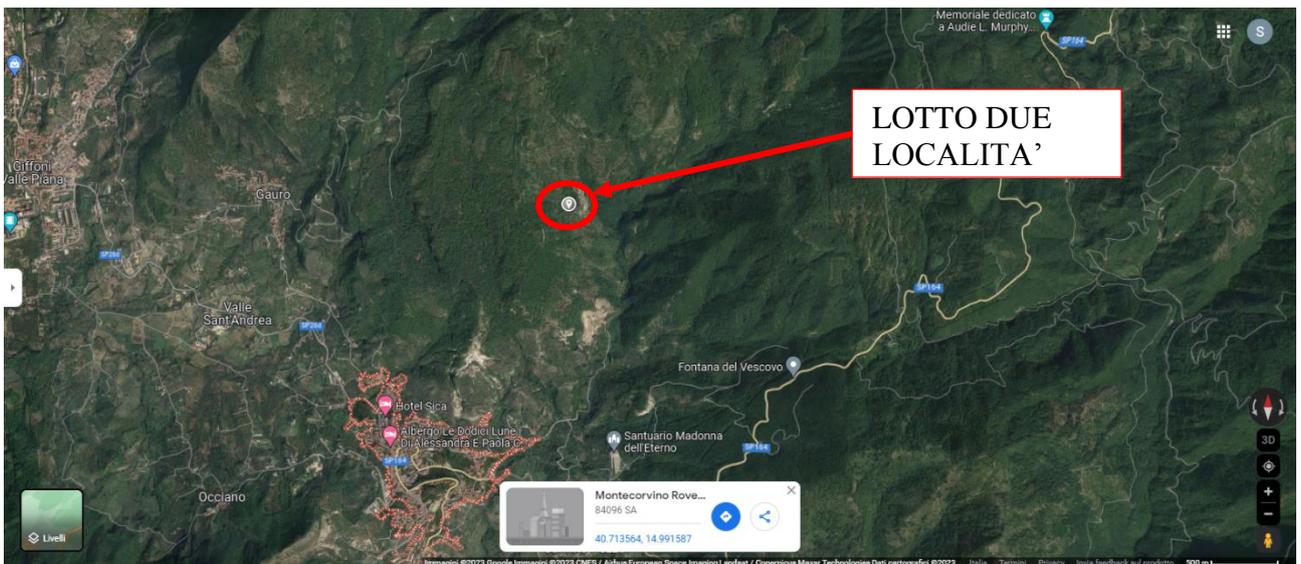


Fig. 3: stralcio ortofotografico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicato in rosso il Lotto Due della presente E.I. 162/2023 ubicato nella frazione Resivo del Comune di Montecorvino Rovella (fonte: Google Maps).

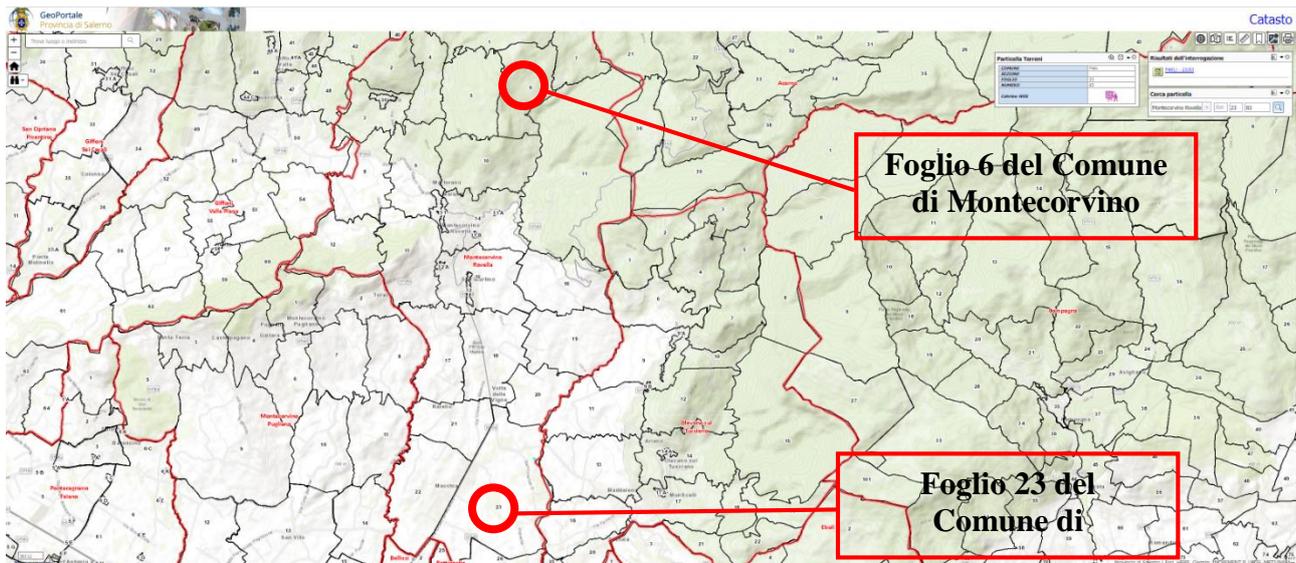


Fig. 4: stralcio mappa catastale con indicazione del foglio 6, ove è ubicato il Lotto Due e foglio 23, ove è ubicato, il Lotto Uno posti rispettivamente a nord e a sud del centro cittadino (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).

RISCONTRI ORTOFOTIGRAFICI LOTTI

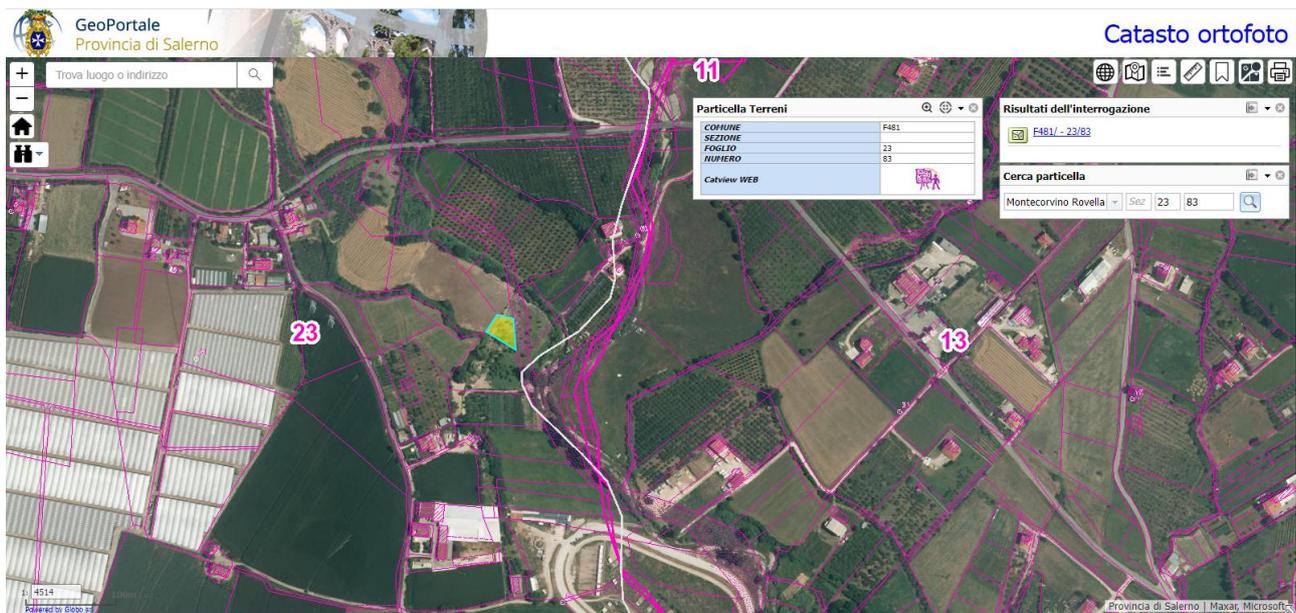
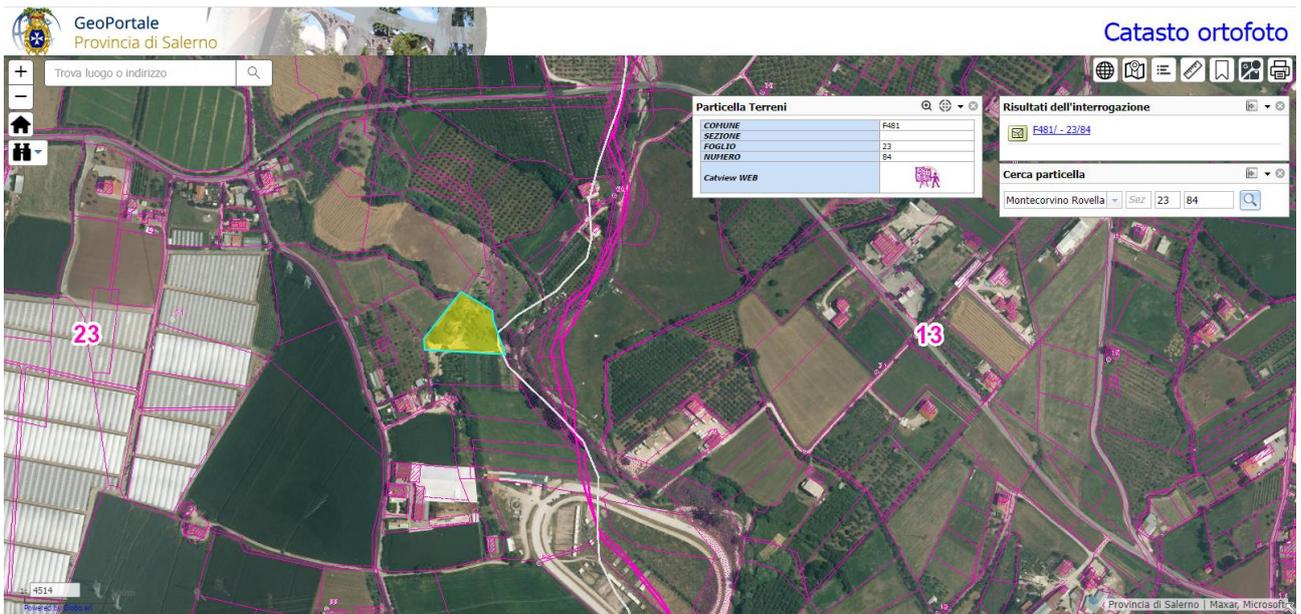


Fig. 5: ortofoto di inquadramento su piccola scala con individuazione della **part. 83, foglio 23, del Comune di Montecorvino Rovella, costituente parte del lotto Uno** (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



*Fig. 6: ortofoto di inquadramento su piccola scala con individuazione della **part. 84**, foglio 23, del Comune di Montecorvino Rovella, costituente parte del lotto Uno (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).*



*Fig. 7: ortofoto di inquadramento su piccola scala con individuazione della **part. 340**, foglio 23, del Comune di Montecorvino Rovella, costituente parte del lotto Uno (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).*

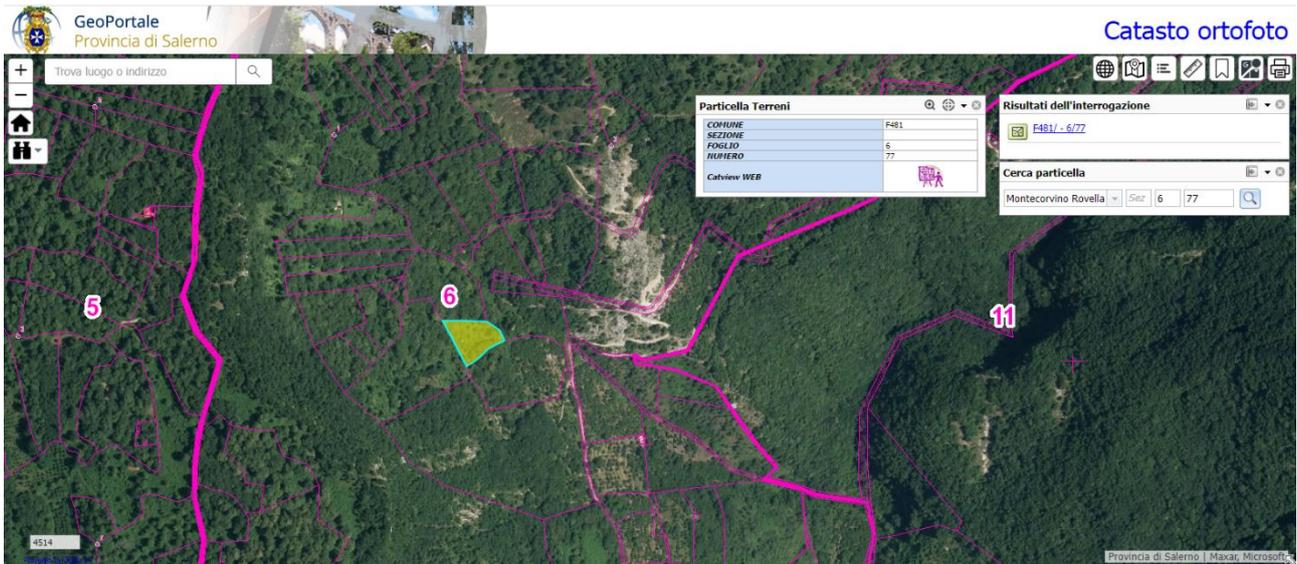


Fig. 8: ortofoto di inquadratura su piccola scala con individuazione della **part. 77**, foglio 6, del Comune di Montecorvino Rovella, costituente il Lotto Due (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).

RISCONTRI CATASTALI LOTTI

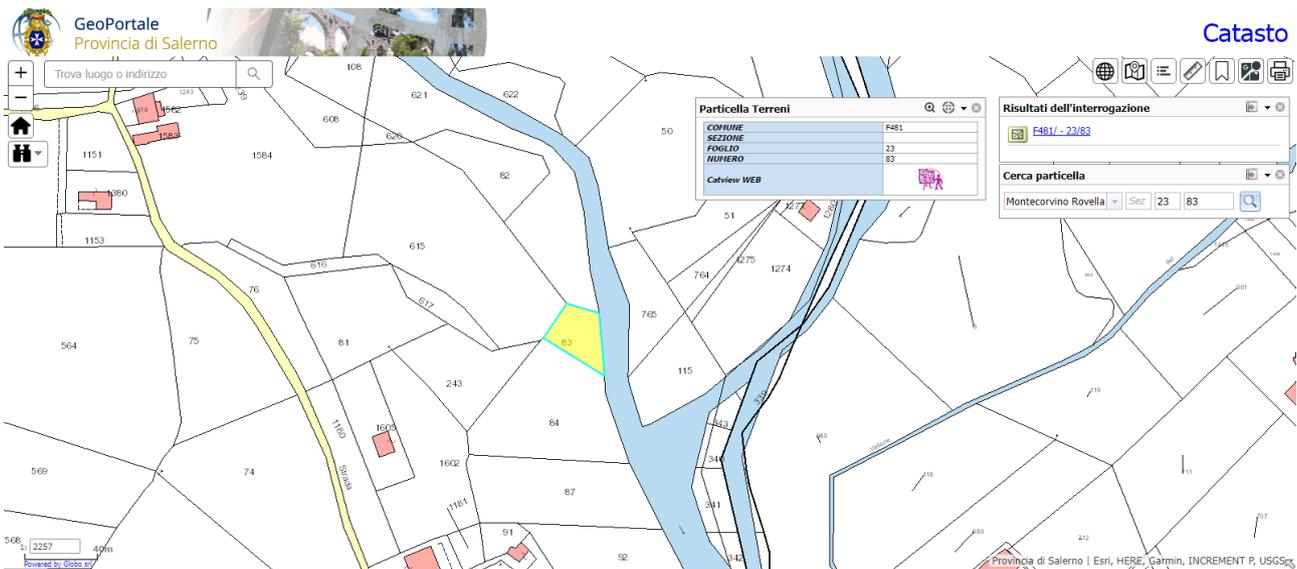


Fig. 9: stralcio mappa catastale con indicazione della **part. 83**, foglio 23, costituente parte del Lotto Uno (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).

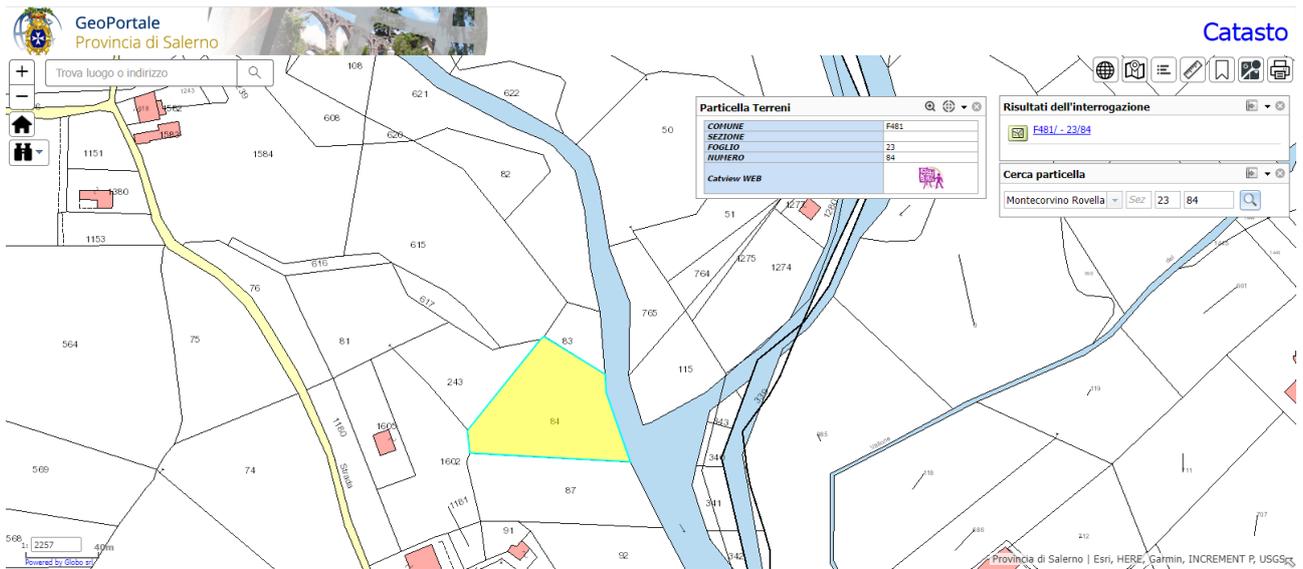


Fig. 10: stralcio mappa catastale con indicazione della part. 84, foglio 23, costituente parte del Lotto Uno (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).

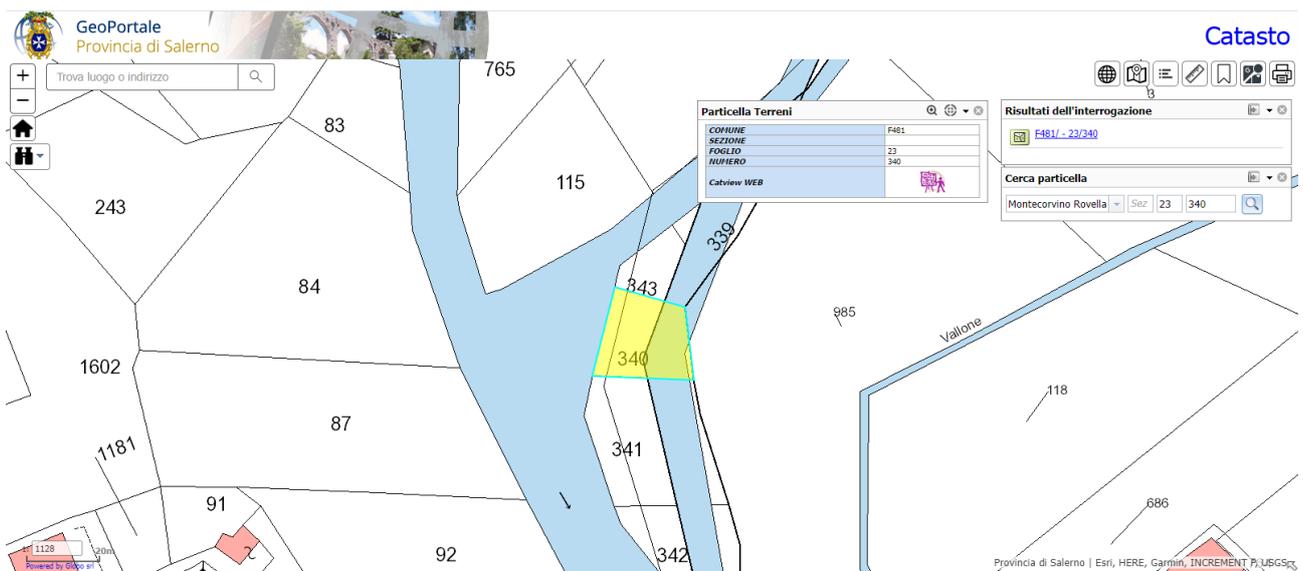


Fig. 11: stralcio mappa catastale con indicazione della part. 340, foglio 23, costituente parte del Lotto Uno (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Fig. 12: stralcio mappa catastale con indicazione della part. 77, foglio 6, costituente il Lotto Due (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Vista prospettica del seminativo arborato afferente al Lotto Uno. Tale terreno ha come confine nord altro terreno, separato da recinzione, confine ovest recinzione delimitante l'allevamento di cinghiali, confine sud la strada interpoderale, a est invece al di là del fiume, è posta la part. 340 afferente al Lotto Uno e non delimitata.



Terreno in zona collinare/montuosa, con presenza di arbusti, felci e castagni. Il terreno non è terrazzato ed è allo stato selvatico con sottofondo da ripulire per migliorarne la tenuta colturale. Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione grafico-fotografica

c. *Quesito 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".

Dall'analisi dei titoli di proprietà, **certificazione notarile** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. per Notaio Massimo Esposito del 10.08.2023, ed in particolare dalla **nota di trascrizione dell'atto di donazione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004 ai numeri R.G. 26022 e R.P. 19801, risultano le seguenti provenienze.

- Con riferimento al **Lotto Uno**, foglio 23, **part.lla 83, 84 e 340**, detto lotto risultava per quote $\frac{1}{2}$ in comunione legale di proprietà dei genitori dell'esecutato Omissis, per effetto della seguente compravendita più che ultraventennale:
 - **Trascrizione atto di compravendita** del 25/01/1988, rep. 13356, per notaio Rotondano registrato a Salerno in data 10.02.1988 al numero 882, e trascritto a Salerno il 05.02.1988, ai numeri R.G. 3407 e R.P. 2711, con i genitori di Omissis, sig.ri Omissis e Omissis, quali acquirenti originali.

La **quota successoria di $\frac{1}{2}$ del Lotto Uno**, andò in successione legittima ai quattro figli e alla coniuge con il decesso del padre Omissis. La successione reca i seguenti estremi:

- **All.3d) Trascrizione atto di successione** del 02.09.1998, rep. 72/1084/98 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.09.2009, ai numeri R.G. 42550 e R.P. 34174. Alla successione legittima seguirono le accettazioni tacite di eredità trascritte il 03.04.2013 ai numeri R.G. 12121 R.P. 9931.

A valle della successione del marito, pertanto, Omissis era titolare in proprio di $\frac{12}{24}$ + $\frac{4}{24}$ derivanti dalla successione stessa del marito. Ma di tutti questi $\frac{16}{24}$ solo $\frac{8}{24}$ formarono oggetto del seguente atto di donazione:

- **All.3b) Trascrizione atto di donazione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004 ai numeri R.G. 26022 e R.P. 19801. Non furono donati con tale atto 8/24 delle part.ile 83, 84, 340 di cui al Lotto Uno.

Pertanto, con la divisione rogata sempre nel 2004 con lo stesso atto, effettivamente Omissis conseguì, solo la quota di 8/24 di provenienza materna i 2/24 già suoi per successione paterna e i $3 \times 2 = 6/24$ dei suoi tre fratelli germani Omissis, Omissis e Omissis. Tale divisione reca i seguenti estremi:

- **All.3c) Trascrizione atto di divisione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004 ai numeri R.G. 26023 e R.P. 19802.

E, dunque, tutto completamente ricostruito, la quota del Lotto Uno part.ile 83, 84 e 340, nell'effettiva titolarità dell'esecutato Omissis, è pari a 16/24 e non 1/1 come riportato in trascrizione del pignoramento e visure catastali.

- Con riferimento al **Lotto Due**, foglio 6, **part. 77**, detto Lotto risultava ab origine bene personale del padre dell'esecutato Omissis, Omissis, classe 1928 e andò per intero in successione apertasi il 03.03.1998 con i seguenti estremi.

- **All.3d) Trascrizione atto di successione** del 02.09.1998 Rep. 72/1084/98 registrato presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.09.2009, ai numeri R.G. 42550 e R.P. 34174.

La quota successoria di 1/3 spettante alla coniuge del de cuius e madre dell'esecutato Omissis, sig.ra Omissis, fu interamente donata nel 2004 con il seguente atto di donazione:

- **All.3b) Trascrizione atto di donazione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004, ai numeri R.G. 26022 e R.P. 19801.

Pertanto, con la divisione rogata sempre nel 2004 con lo stesso atto, effettivamente Omissis conseguì, unitamente alle quote personali di successione paterna, la quota 1/1 del Lotto Due, part. 77:

- **All.3c) Trascrizione atto di divisione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004, ai numeri R.G. 26023 e R.P. 19802.

E, dunque, con il decreto di trasferimento del 2020, il Lotto Due passò interamente nella titolarità piena ed esclusiva della coniuge Omissis, anch'ella esecutata:

- **All.3f) Trascrizione atto giudiziario decreto di trasferimento immobili**, rep. 201/2020 del 13.01.2020 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 21.01.2020, ai numeri R.G. 2174 e R.P. 1761.

d. Quesito 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".

Poiché nella presente E.I. 162/2023, il pignoramento aggredisce l'interezza del cespite di cui al Lotto Due, part. 77, per detto lotto non sussistono aspetti divisionali.

Anche stante la differenza tra la quota 1/1 pignorata e la quota 16/24 nell'effettiva titolarità dell'esecutato Omissis, per il Lotto Uno (part.lle 83, 84 e 340), l'assetto particellare non consente possibilità di separazioni in natura della quota senza dare adito a operazioni catastali.

Pertanto, andrà, comunque, alienato l'intero, stante l'indivisibilità tecnica e solo successivamente si potranno valutare i presupposti di rivalsa creditoria sull'intero o sui soli 16/24 del ricavato che afferiscono alla titolarità in capo all'esecutato per continuità trascrittiva.

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

Il Lotto Uno e il Lotto Due, come appurato dalla sottoscritta CTU in sede di I accesso, sono occupati e fruiti dai debitori Omissis e Omissis.

f. Quesito 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."

Nel caso quindi dei **terreni agricoli** di cui ai **Lotti Uno e Lotto Due**, il canone di locazione effettivamente meritato può ottenersi applicando **la formula inversa della capitalizzazione dei redditi** a partire dai Valori a base d'asta sopra anticipati e stimati più in dettaglio al successivo Quesito 14. Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di zona, nonché consultando sia i valori fondiari medi della Regione Agraria di ricaduta dei Lotti (cfr. All.ti 9), e procedendo con la formula inversa di capitalizzazione dei redditi, assunto un saggio di capitalizzazione $r = 5,00\%$, tipico dei terreni agricoli leggermente variabile a seconda dei maggiori o minori fattori di rischio, risultano i seguenti

VALORI dei Più probabili Canoni di LOCAZIONE annui:

CANONE di LOCAZIONE LOTTO UNO:

$V_{\text{canone annuo di locazione}} = 36.000 \text{ €} \times 0,050 = 1.800 \text{ €/annui} (\approx 150 \text{ € mensili}).$

CANONE di LOCAZIONE LOTTO DUE:

$V_{\text{canone annuo di locazione}} = 3.000 \text{ €} \times 0,050 = 150 \text{ €/annui} (\approx 12,5 \text{ € mensili}).$

Resta ovviamente intesa la più ampia facoltà della custodia giudiziale, se ne sussistano i presupposti, di percepire indennità di occupazione di qualsiasi importo, anche differenti dai canoni di locazione di mercato sopra indicati.

g. Quesito 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 annotazione".

Nel riassunto per estratto di matrimonio richiesto al Comune di Giffoni Valle Piana dalla sottoscritta CTU, si certifica che dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Giffoni Valle Piana, il giorno 22 del mese di settembre dell'anno 1988 alle ore 10:30 hanno contratto matrimonio in Giffoni Valle Piana (SA): OMISSIS nato il 28/04/1963 e OMISSIS nata il 10/07/1965 a Giffoni Valle Piana (SA).

Tra le annotazioni, in data 14 giugno 2005, con atto a rogito del notaio Maiorino Lucia Maria del distretto notarile di Salerno, gli sposi Omissis e Omissis hanno scelto il regime della separazione dei beni.

h. Quesito 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”.

I terreni afferenti al Lotto Uno sono ubicati in prossimità della fascia fluviale, pertanto sono gravati da vincolo, così come appurato anche tramite lo stralcio del Puc (*all. 7a*), ove si vede che i fondi ricadono in zona E4 – Parco Fluviale.

Il terreno afferente al Lotto Due, invece, possiede doppio vincolo, in quanto, come riscontrato dallo stralcio del Puc (*all.7b*) rientra in Area ZSC - Zone Speciali di Conservazione e al contempo in Zona E1 – Zona agricola di tutela paesaggistica e naturalistica.

I fondi, comunque non hanno spese fisse di gestione annuali da assolvere.

Si precisa inoltre, come già anticipato, che il seguente vincolo di asservimento:

- **Nota di trascrizione atto di costituzione vincolo** contro **Omissis** e **Omissis** (debitori), **trascritto ai numeri R.G. 6519 R.P. 5483, del 25.02.1998**, non riguarda il Lotto Due, part. 77, che rientra nel foglio 6 e non nel foglio 23 e che pertanto non risulta asservito a favore dell'ampliamento del fabbricato rurale insistente su parte del terreno allo stesso agro e località, distinto al foglio 23 mappale 77, di proprietà Omissis e Omissis.

i. Quesito11

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

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le formalità pregiudizievoli inerenti il pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 162/2023 e un pignoramento precedente (all. 6c).

- **Nota di trascrizione precedente pignoramento** contro Omissis **trascritto ai numeri R.G. 39117 R.P. 31262 del 16.10.2012**, comprendente tra gli altri il Lotto Due foglio 6 part. 77, sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva n. R.G. 162/2023. Tale pignoramento reca annotazione di restrizione del 08.03.2021 R.G. 8653 R.P. 912 che non riguarda il Lotto Due foglio 6, part. 77.
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **03.08.2023** ai numeri **R.G. 34061** e **R.P. 27296**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis e Omissis (debitori)**, gravante sulla piena proprietà dei terreni siti in Montecorvino Rovella (SA) individuata al Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Rovella al *foglio 23, particelle 83, 84, 340 e al foglio 6 particella 77*.

Si indica di seguito anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni* aggiornato al 27/11/2017, secondo le *recenti disposizioni dell’Agenzia delle Entrate*:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA			TOTALE
--------------------	--------------------	--	--	--------

	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *procedura esecutiva E.I. 162/2023*, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento precedente	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento E.I. 162/23	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

COSTI DI CANCELLAZIONE TOTALI: 294,00 + 294,00 = 588,00 €

Importo che la sottoscritta C.T.U. non ritiene, comunque, di detrarre dal valore dei Lotti Uno e Due in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'acquirente finale.

j. **Quesito 12**

Quesito 12: “acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”.

La **documentazione catastale** è riportata in **allegati 5: DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul soggetto debitore, visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, planimetrie), qui ripetuti per comodità di lettura:

DATI CATASTALI (cfr. all.ti 5):

- **All.5a) Visura per soggetto debitore** (Omissis) Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno.
- **All.5b) Visura per soggetto debitore** (Omissis) Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno.
- **All.5c) Mappa catastale Wegis, foglio 23**, (scala 1:4000, formato A3), Comune di Montecorvino Rovella con indicazione dei terreni **part.IIe 83-84-340** di ricaduta del Lotto Uno;
- **All.5d) Mappa catastale Wegis, foglio 6**, (scala 1:2000, formato A3), Comune di Montecorvino Rovella con indicazione del terreno **part. 77** di ricaduta del Lotto Due;
- **All.5e) Visura storica per immobile N.C.T. Battipaglia, foglio 23, part. 83**;
- **All.5f) Visura storica per immobile N.C.T. Battipaglia, foglio 23, part. 84**;
- **All.5g) Visura storica per immobile N.C.T. Battipaglia, foglio 23, part. 340**;
- **All.5h) Visura storica per immobile N.C.T. Battipaglia, foglio 6, part. 77**;

Sono state, inoltre, effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore. Tale documentazione è riportata in *allegati 6 VISURE IPOTECARIE, qui riportato per comodità di lettura*:

VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6):

- **All.6a) Elenco formalità per soggetto debitore** (Omissis);

- **All.6b) Elenco formalità per soggetto debitore** (Omissis);

- **All.6c) Nota di trascrizione precedente pignoramento** contro Omissis **trascrizione ai numeri R.G. 39117 R.P. 31262 del 16.10.2012** comprendente tra gli altri il Lotto Due foglio 6 part. 77, sul quale è incardinato la presente procedura esecutiva n. R.G. 162/2023. Tale pignoramento reca annotazione di restrizione del 08.03.2021 R.G. 8653 R.P. 912 che non riguarda il Lotto Due foglio 6, part. 77.

- **All.6d) Nota di trascrizione atto di costituzione vincolo** contro Omissis e Omissis (debitori) **trascritto ai numeri R.G. 6519 R.P. 5483 del 25.02.1998**. Tale vincolo come già detto non riguarda il Lotto Due identificato al foglio 6 part. 77, ma la part. 77 al foglio 23.

- **All.6e) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **03.08.2023** ai numeri **R.G. 34061** e **R.P. 27296**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis e Omissis (debitori)**, gravante sulla piena proprietà dei terreni siti in Montecorvino Rovella (SA) individuata al Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Rovella al *foglio 23, particelle 83, 84, 340 e al foglio 6 particella 77.*

All'esito di un accurato controllo incrociato non risulta alcuna discrasia nei dati ipocatastali, che possa inficiare la presente E.I. 162/2023.

k. Quesito 13

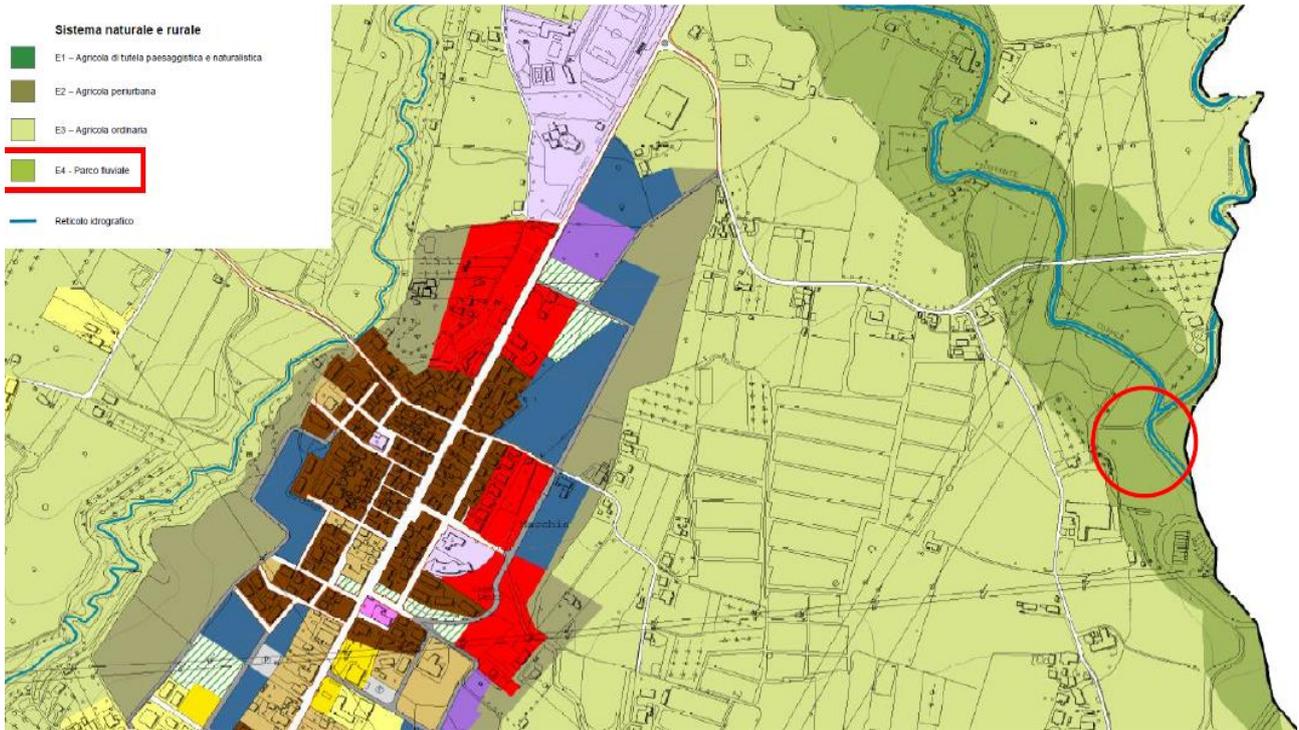
Quesito 13: "riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di 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, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

ASPETTI EDILIZI LOTTO UNICO:

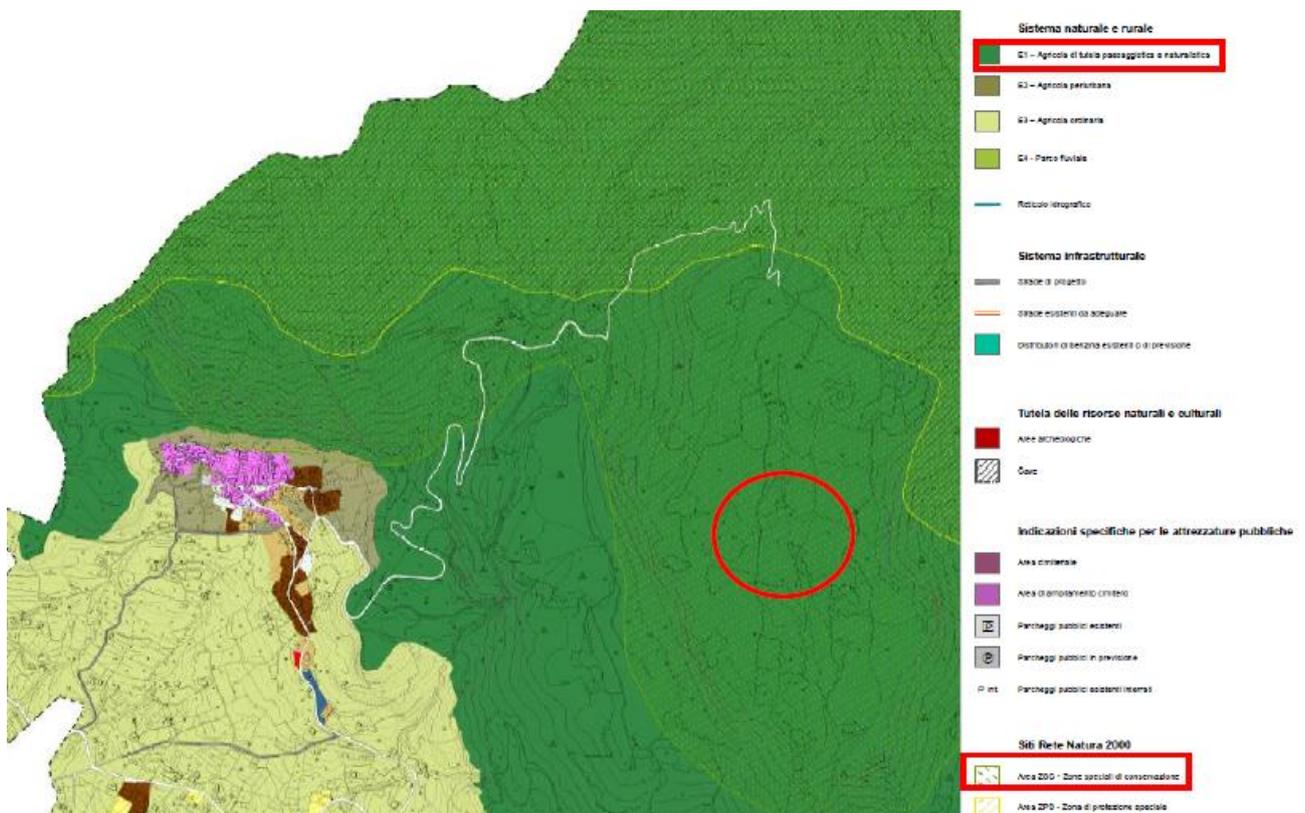
I fondi di cui al **Lotto Uno**, come già detto sono gravati da vincolo inerente il Parco Fluviale, in particolare dal Puc tali particelle ricadono in zona omogenea E4 - Parco Fluviale.

Sono presenti anche delle baraccature al di sopra dei terreni part. 83 e 84, ma che comunque sono facilmente amovibili e realizzate con recinzioni provvisoriale in lamiera grecata.

Per quello che concerne il **Lotto Due**, invece, rientra in Area ZSC - Zone Speciali di Conservazione e in Zona E1 - Zona agricola di tutela paesaggistica e naturalistica.



*Stralcio Puc, ove si evince che il **Lotto Uno**, risulta in zona di rispetto fluviale in particolare: E4 – Parco Fluviale.*



*Stralcio Puc, ove si evince che il **Lotto Due**, ricade in zona E1 – Agricola di tutela paesaggistica e naturalistica e in zona vincolata ZSC – Zone speciali di conservazione.*

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

1.1 Descrizione procedimenti estimativi adottati

Entrando nel merito della **stima dei Lotti Uno e Due**, esaminato attentamente lo stato dei luoghi, le consistenze superficiali dei vari cespiti e considerate d’altra parte le caratteristiche estrinseche delle zone extraurbane di Località San Lorenzo, in zona pianeggiante per il Lotto Uno e Località Resivo, in zona montuosa per il Lotto Due, sono stati, nella fattispecie, adottati i **procedimenti di stima**, di seguito descritti:

Adottando un **procedimento di stima per valori tipici**, si è fatto riferimento ai **Valori Fondiari medi** approvati con **Decreto Dirigenziale n. 139 del 7 marzo 2022** pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, numero 28, del 14.03.2022, ai sensi della legge n. 590 del 26.05.1965. I valori di riferimento saranno quelli della **zona n. 2 Valle dell’Irno e del Picentino, comprendente anche il Comune di Montecorvino Rovella** (cfr. All.9a). E, dunque, ai fini estimativi, a partire dai valori unitari per i vari tipi colturali, moltiplicando per le consistenze metriche superficiali e per opportune aliquote di aggiunte e detrazioni si è pervenuti ai valori da porre a base d’asta.

1.2 Procedimento monoparametrico di stima Lotto Uno e Lotto Due su base valori fondiari medi

Considerando per il Lotto Uno quali punti di merito il carattere pianeggiante del suolo e la relativa prossimità a strade carrabili, e quale punto di detrazione il rischio di periodiche esondazioni di piena e, ovviamente, non computando quale plusvalenza quella legata all'allevamento di cinghiali, anzi praticando arrotondamenti per difetto per temperare residue rimozioni di materiale di risulta, a partire dal valore del seminativo arborato irriguo di 6,16 €/mq e considerando la consistenza metrica superficiale complessiva di 5.235 mq, si ottiene:

Val. seminativo arborato (LOTTO UNO): = 5.235mq x (1,50 x 1,50 x 0,50) x 6,16 €/mq. = 36.278,55 €; \cong 36.000,00 € di cui quota 16/24 pari a 24.000,00 €

Valore quota pignorata 1/1 Lotto Uno = 36.000,00 €

Valore quota nella effettiva titolarità del debitore 16/24 Lotto Uno = 24.000,00 €

Considerando per il Lotto Due l'assenza di particolari punti di merito e demerito, non risultando il lotto due recintato, né con il sottofondo del castagneto terrazzato, né ripulito, ma semplicemente con la porzione più alta dell'appezzamento prossima al sentiero, circostanza che comporta un leggero arrotondamento per eccesso, stante la consistenza metrica superficiale di 2.018 mq e considerando il valore unitario del castagneto da frutto pari a circa a 1,39 €/mq si ottiene:

Val. castagneto da frutto (LOTTO DUE): = 2.018 mq x 1,39 €/mq. = 2.805,02 €; \cong 3.000,00 €

Valore intero Lotto Due = 3.000,00 €

m. Quesito 15

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

All'esito dell'accesso C.T.U. del 9.11.2023, si rileva quanto segue:

- Sul Lotto Uno insistono recinzioni provvisorie e baracature e al margine est delle part.lla 83 e 84 rottami di natura ferrosa.
- Sul Lotto Due non risultano essere presenti beni mobili e materiali di risulta.

Con riferimento ai materiali ferrosi la sottoscritta CTU ha temperato modesti oneri nell'arrotondamento per difetto del valore di stima, ferma restando l'opportunità per l'acquirente di contattare delle ditte specializzate per il recupero dei materiali metallici.

n. Quesito 16

*Quesito 16: “corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con **separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 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 e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”.***

Riepilogo e descrizione finale

n.1 Descrizione sommaria, dati catastali e confini dei Lotti Uno e Due

A conclusione della presente relazione, si riporta sinteticamente la configurazione e le caratteristiche salienti dei due Lotti oggetto della presente E.I. 162/2023:

LOTTO UNO:

Terreni seminativo arborato per un'estensione complessiva di 5.235 mq. Il Lotto Uno è ubicato in località San Lorenzo, prossima alla frazione Macchia del Comune di Montecorvino Rovella e risulta censito in:

Dati catastali Lotto Uno:

- **N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, *particella 83*, reddito dominicale 3,93 €/0,40 €, reddito agrario 6,40 €/0,50€, superficie 897 mq (800+97), classe 3/4, qualità seminativo/seminativo irriguo.**

- *N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, particella 84, reddito dominicale 42,88/0,33 €, reddito agrario 30,49€/0,29€, superficie 3.352 mq (3.390+162), qualità seminativo irriguo arborato/uliveto.*
- *N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 23, particella 340, reddito dominicale 2,01 €, reddito agrario 2,51€, superficie 486 mq, qualità seminativo irriguo.*

Valore quota pignorata 1/1 Lotto Uno = 36.000,00 €

Valore quota nella effettiva titolarità del debitore 16/24 Lotto Uno = 24.000,00 €

LOTTO DUE:

Terreno tenuto a castagneto, per un'estensione complessiva di 2.018 mq. Il Lotto Due è ubicato in località Resivo del Comune di Montecorvino Rovella e risulta censito in:

Dati catastali Lotto Due:

- *N.C.T. Montecorvino Rovella, foglio 6, particella 77, reddito dominicale 4,17 €, reddito agrario 4,69 €, superficie 2.018 mq, classe 2, qualità castagneto da frutto.*

Valore intero Lotto Due = 3.000,00 €

Il Lotto Uno è delimitato e confina:

- **a nord**, tramite recinzione metallica con paletti in legno e in lamiera a protezione dell'allevamento di cinghiali, con altra proprietà non eseguita part. 621, e relativamente alla part. 340 oltre alveo, in assenza di recinzione, con part. 343.
- **a ovest**, tramite recinzione in lamiera a protezione dell'allevamento di cinghiali, con altra proprietà non eseguita afferente alla part. 615, 243, 1602 e relativamente alla part. 340 oltre alveo, in assenza di recinzione, proprio con la sede demaniale dell'alveo fluviale;
- **a sud**, tramite strada interpodereale comune ad altre proprietà con part. 87 e relativamente alla part. 340 oltre alveo, in assenza di recinzione, con part. 341;
- **a est**, tramite alveo fluviale, con fascia demaniale e relativamente alla part. 340, oltre alveo, in assenza di recinzione, con fondi afferenti ad altro foglio catastale diverso dal foglio 23.

I confini del **Lotto Uno**, nel loro complesso, pur non essendo interamente recintati, risultano agevolmente ricostruibili con operazioni topografiche strumentali di rilievo sulla base dei confronti mappali con gli elaborati catastali.

Il **Lotto Due** è delimitato e confina:

- A **est** con part. 99, nella porzione a quota più bassa;
- a **nord** con part. 71;
- a **ovest** con part 79 e tramite il sentiero di accesso;
- a **sud** con part. 78.

I confini del **Lotto Due**, pur non risultando recintati, né distinguibili attraverso opere dell'uomo risultano materializzabili con operazioni di tracciamento topografico strumentale, sulla base dei raffronti con gli elaborati catastali.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA**:

- I dati catastali dei Lotti, coincidono con i dati riportati in atto di pignoramento.
- Mentre sul Lotto Uno non insistono pignoramenti precedenti, sul Lotto Due, foglio 6, part. 77, insiste precedente pignoramento, i cui estremi sono di seguito enucleati:
Nota di trascrizione precedente pignoramento contro Omissis **trascritto ai numeri R.G. 39117 R.P. 31262 del 16.10.2012** comprendente tra gli altri il Lotto Due foglio 6 part. 77, sul quale è incardinato la presente procedura esecutiva n. R.G. 162/2023.
Detto pignoramento del 2012, intentato contro Omissis, è stato superato dal decreto di trasferimento del 2020 che ha trasferito il cespite Lotto Due a Omissis.
Il Lotto Due, part. 77, pur non rientrando nella restrizione dei beni annotata nel 2021, il decreto di trasferimento del 2020 alla sig.ra Omissis, avrebbe potuto contenere già ordini di cancellazione del pignoramento del 2012, i cui costi di cancellazione, tuttavia, in via prudenziale, saranno contemperati al successivo quesito 11.
- Le visure catastali del Lotto Uno, part. 83, 84 e 340, recano quale unico intestatario, in quota 1/1, Omissis, nonostante quanto già specificato circa la quota di 16/24 che si è effettivamente trasmessa in continuità trascrittiva al debitore.
- La visura catastale del Lotto Due, part. 77, risulta correttamente intestata in quota 1/1 a Omissis, con decreto di trasferimento recepito anche in catasto.
- Le quattro particelle esegutate di cui al Lotto Uno e Lotto Due, compaiono in mappa Wegis, rispettivamente ai fogli 23 e 6.

n.2 Titoli di proprietà

Dall'analisi dei titoli di proprietà, **certificazione notarile** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. per Notaio Massimo Esposito del 10.08.2023, ed in particolare dalla **nota di trascrizione dell'atto di donazione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004 ai numeri R.G. 26022 e R.P. 19801, risultano le seguenti provenienze.

- Con riferimento al **Lotto Uno**, foglio 23, **part.lla 83, 84 e 340**, detto lotto risultava per quote $\frac{1}{2}$ in comunione legale di proprietà dei genitori dell'esecutato Omissis, per effetto della seguente compravendita più che ultraventennale:
 - **Trascrizione atto di compravendita** del 25/01/1988, rep. 13356, per notaio Rotondano registrato a Salerno in data 10.02.1988 al numero 882, e trascritto a Salerno il 05.02.1988, ai numeri R.G. 3407 e R.P. 2711, con i genitori di Omissis, sig.ri Omissis e Omissis, quali acquirenti originali.

La **quota successoria di $\frac{1}{2}$ del Lotto Uno**, andò in successione legittima ai quattro figli e alla coniuge con il decesso del padre Omissis. La successione reca i seguenti estremi:

- **All.3d) Trascrizione atto di successione** del 02.09.1998, rep. 72/1084/98 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.09.2009, ai numeri R.G. 42550 e R.P. 34174. Alla successione legittima seguirono le accettazioni tacite di eredità trascritte il 03.04.2013 ai numeri R.G. 12121 R.P. 9931.

A valle della successione del marito, pertanto, Omissis era titolare in proprio di $\frac{12}{24}$ + $\frac{4}{24}$ derivanti dalla successione stessa del marito. Ma di tutti questi $\frac{16}{24}$ solo $\frac{8}{24}$ formarono oggetto del seguente atto di donazione:

- **All.3b) Trascrizione atto di donazione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004 ai numeri R.G. 26022 e R.P. 19801. Non furono donati con tale atto $\frac{8}{24}$ delle part.lla 83, 84, 340 di cui al Lotto Uno.

Pertanto, con la divisione rogata sempre nel 2004 con lo stesso atto, effettivamente Omissis conseguì, solo la quota di 8/24 di provenienza materna e 2/24 già suoi per successione paterna e i $3 \times 2 = 6/24$ dei suoi tre fratelli germani Omissis, Omissis e Omissis. Tale divisione reca i seguenti estremi:

- **All.3c) Trascrizione atto di divisione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004 ai numeri R.G. 26023 e R.P. 19802.

E, dunque, tutto completamente ricostruito, la quota del Lotto Uno part.ile 83, 84 e 340, nell'effettiva titolarità dell'esecutato Omissis, è pari a 16/24 e non 1/1 come riportato in trascrizione del pignoramento e visure catastali.

- Con riferimento al **Lotto Due**, foglio 6, **part. 77**, detto Lotto risultava ab origine bene personale del padre dell'esecutato Omissis, Omissis, classe 1928 e andò per intero in successione apertasi il 03.03.1998 con i seguenti estremi.

- **All.3d) Trascrizione atto di successione** del 02.09.1998 Rep. 72/1084/98 registrato presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.09.2009, ai numeri R.G. 42550 e R.P. 34174.

La quota successoria di 1/3 spettante alla coniuge del de cuius e madre dell'esecutato Omissis, sig.ra Omissis, fu interamente donata nel 2004 con il seguente atto di donazione:

- **All.3b) Trascrizione atto di donazione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004, ai numeri R.G. 26022 e R.P. 19801.

Pertanto, con la divisione rogata sempre nel 2004 con lo stesso atto, effettivamente Omissis conseguì, unitamente alle quote personali di successione paterna, la quota 1/1 del Lotto Due, part. 77:

- **All.3c) Trascrizione atto di divisione** del 10.06.2004 per Notaio Maiorino Lucia Maria, rep. 520, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 18.06.2004, ai numeri R.G. 26023 e R.P. 19802.

E, dunque, con il decreto di trasferimento del 2020, il Lotto Due passò interamente nella titolarità piena ed esclusiva della coniuge Omissis, anch'ella esecutata:

- **All.3f) Trascrizione atto giudiziario decreto di trasferimento immobili**, rep. 201/2020 del 13.01.2020 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno in data 21.01.2020, ai numeri R.G. 2174 e R.P. 1761.

n.3 Formalità pregiudizievoli

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli inerenti il pignoramento** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 162/2023 **e un pignoramento precedente (all. 6c)**.

- **Nota di trascrizione precedente pignoramento** contro Omissis **trascritto ai numeri R.G. 39117 R.P. 31262 del 16.10.2012**, comprendente tra gli altri il Lotto Due foglio 6 part. 77, sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva n. R.G. 162/2023. Tale pignoramento reca annotazione di restrizione del 08.03.2021 R.G. 8653 R.P. 912 che non riguarda il Lotto Due foglio 6, part. 77.
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **03.08.2023** ai numeri **R.G. 34061** e **R.P. 27296**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis e Omissis (debitori)**, gravante sulla piena proprietà dei terreni siti in Montecorvino Rovella (SA) individuata al Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Rovella al *foglio 23, particelle 83, 84, 340 e al foglio 6 particella 77*.

n.4 Stato di possesso e stima canone di locazione

Il **Lotto Uno** e il **Lotto Due**, come appurato dalla sottoscritta CTU in sede di I accesso, sono occupati e fruiti dai debitori Omissis e Omissis.

Nel caso quindi dei **terreni agricoli** di cui ai **Lotti Uno e Lotto Due**, il canone di locazione effettivamente meritato può ottenersi applicando **la formula inversa della capitalizzazione dei redditi** a partire dai Valori a base d'asta sopra anticipati e stimati più in dettaglio al successivo Quesito 14. Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di zona, nonché consultando sia i valori fondiari medi della Regione Agraria di

ricaduta dei Lotti (cfr. All.ti 9), e procedendo con la formula inversa di capitalizzazione dei redditi, assunto un saggio di capitalizzazione $r = 5,00\%$, tipico dei terreni agricoli leggermente variabile a seconda dei maggiori o minori fattori di rischio, risultano i seguenti

VALORI dei Più probabili Canoni di LOCAZIONE annui:

CANONE di LOCAZIONE LOTTO UNO:

$V_{\text{canone annuo di locazione}} = 36.000 \text{ €} \times 0,050 = 1.800 \text{ €/annui} (\approx 150 \text{ € mensili}).$

CANONE di LOCAZIONE LOTTO DUE:

$V_{\text{canone annuo di locazione}} = 3.000 \text{ €} \times 0,050 = 150 \text{ €/annui} (\approx 12,5 \text{ € mensili}).$

Resta ovviamente intesa la più ampia facoltà della custodia giudiziale, se ne sussistano i presupposti, di percepire indennità di occupazione di qualsiasi importo, anche differenti dai canoni di locazione di mercato sopra indicati.

n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

I fondi di cui al **Lotto Uno**, come già detto sono gravati da vincolo inerente il Parco Fluviale, in particolare dal Puc tali particelle ricadono in zona omogenea E4 - Parco Fluviale.

Sono presenti anche delle baraccature al di sopra dei terreni part. 83 e 84, ma che comunque sono facilmente amovibili e realizzate con recinzioni provvisoriale in lamiera grecata.

Per quello che concerne il **Lotto Due**, invece, rientra in Area ZSC - Zone Speciali di Conservazione e in Zona E1 - Zona agricola di tutela paesaggistica e naturalistica.

n.6 Valore base d'asta Lotti Uno e Due

Considerando per il Lotto Uno quali punti di merito il carattere pianeggiante del suolo e la relativa prossimità a strade carrabili, e quale punto di detrazione il rischio di periodiche esondazioni di piena e, ovviamente, non computando quale plusvalenza quella legata all'allevamento di cinghiali, anzi praticando arrotondamenti per difetto per temperare residue rimozioni di materiale di risulta, a partire dal valore del seminativo arborato irriguo

di 6,16 €/mq e considerando la consistenza metrica superficiale complessiva di 5.235 mq, si ottiene:

Val. seminativo arborato (LOTTO UNO): = 5.235mq x (1,50 x 1,50 x 0,50) x 6,16 €/mq. = **36.278,55**
€; ≅ 36.000,00 € di cui quota 16/24 pari a 24.000,00 €

Valore quota pignorata 1/1 Lotto Uno = 36.000,00 €

Valore quota nella effettiva titolarità del debitore 16/24 Lotto Uno = 24.000,00 €

Considerando per il Lotto Due l'assenza di particolari punti di merito e demerito, non risultando il lotto due recintato, né con il sottofondo del castagneto terrazzato, né ripulito, ma semplicemente con la porzione più alta dell'appezzamento prossima al sentiero, circostanza che comporta un leggero arrotondamento per eccesso, stante la consistenza metrica superficiale di 2.018 mq e considerando il valore unitario del castagneto da frutto pari a circa a 1,39 €/mq si ottiene:

Val. castagneto da frutto (LOTTO DUE): = 2.018 mq x 1,39 €/mq. = **2.805,02** €; ≅ 3.000,00 €

Valore intero Lotto Due = 3.000,00 €

o. Quesito 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”.

Il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data **09.11.2023** dalle ore 9:30 alle ore 11:30, durante le operazioni di sopralluogo (*cfr. Verbale di Sopralluogo in All. 8 del Volume Allegati*), con l’ausilio del collaboratore tecnico di fiducia.

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

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

I Lotti sono stati completamente inquadrati con:

- **i tragitti per raggiungerli;**
- **le caratteristiche interne degli appezzamenti;**
- **le caratteristiche al contorno.**

p. Quesito 18

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali C.T.U., non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione.

q. Quesito 19

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

Risulta essere nominato nella presente procedura esecutiva 162/2023 il Custode Omissis e si rimarca la disponibilità per ulteriori attività necessarie per il normale proseguo del procedimento esecutivo e per qualsiasi problema o danno riguardante i beni eseguiti rientranti nella sfera di competenza della scrivente.

Con riferimento agli aspetti statici, trattandosi di fondi agricoli, non si rilevano problematiche, quanto piuttosto sono stati già illustrati aspetti di rischio connessi ai siti:

- Con riferimento al lotto uno si rimarca la prossimità alla fascia fluviale, suscettibile di oscillazioni del livello di piena
- Con riferimento al Lotto due si rimarca la presenza di taluni esemplari di alto fusto, sradicati per azione del vento, con oscillazioni di produttività legate a parassiti stagionali.

4. *Congedo C.T.U.*

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti posti, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in *data udienza 21.12.2023* già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 20.11.2023

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello*

5. Appendice

Elenco sintetico degli allegati (numero 10 allegati)

- *Allegati 1* - Decreto di nomina, decreto di fissazione data udienza, verbale di accettazione e giuramento telematico, raccomandazioni generali C.T.U. (da allegato 1a1 a allegato 1c);
- *Allegati 2* - Copie Atti Procedimento E.I. 162/2023 (da allegato 2a a allegato 2f);
- *Allegati 3* - Certificazione notarile e titoli di provenienza (allegati 3a e allegato 3f);
- *Allegati 4* - Stato civile debitori e residenza (allegato 4a);
- *Allegati 5* - Dati Catastali Lotto Unico (da allegato 5a a allegato 5h);
- *Allegati 6* - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 22/2021 (allegato 6a e allegato 6e);
- *Allegati 7* - Stralcio PUC comunale: zonizzazione Lotto Uno e Lotto Due (allegato 7a e allegato 7b);
- *Allegati 8* - Verbale Accesso C.T.U. del 09.11.2023 (allegato 8a);
- *Allegati 9* - Valori fondiari medi (allegato 9a)
- *Allegati 10* - Inquadramento territoriale (allegato 10a);

ALTRI ALLEGATI:

- Presenti risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- Relazione grafico-fotografica Lotto Uno e Lotto Due;
- Istanza di liquidazione con ricevute complessive per spese tecniche e peritali.