TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Ill.ma Francesca SICILIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL MANDATO G.E.–

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 138/2023

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 16/04/2024 ORE 9:30

- ***PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):***
  OMISSIS

- ***CONTROPARTE (Società Debitrice):***
  OMISSIS

- ***CUSTODE:***
  Avv. Luigi ROMA

Salerno, 12/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

- GENNAIO 2024 -

INDICE degli ARGOMENTI E.I.138/2023

Premessa e Formulazione Quesiti **Pag.3**

Individuazione Lotto **Pag.8**

Risposte ai Quesiti **Pag.11**

Quesiti 1-2-3 **Pag.11**

Quesito 4 **Pag.13**

Quesito 5 **Pag.44**

Quesito 6 **Pag.45**

Quesito 7 **Pag.45**

Quesito 8 **Pag.47**

Quesito 9 **Pag.48**

Quesito 10 **Pag.48**

Quesito 11 **Pag.49**

Quesito 12 **Pag.51**

Quesito 13 **Pag.53**

Quesito 14 **Pag.55**

Quesito 15 **Pag.61**

Quesito 17 **Pag.61**

Quesito 18 **Pag.62**

Quesito 19 **Pag.62**

Quesito 16 **Pag.63**

RIEPILOGO SINTETICO **pag. 63**

CONGEDO C.T.U......**pag.71**

Elenco Allegati **Pag.72**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.ma Giudice Dell'esecuzione
Dott.ssa Francesca SICILIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 138/2023

PROMOSSA DA

- ***OMISSIS***

CONTRO

- ***OMISSIS***

(PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA PER QUOTA 1/1, CON RIFERIMENTO AL ***LOTTO UNICO*** *DI SEGUITO SPECIFICATO).*

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto ***C.T.U. Ing. Alfonso D'Arco***, nato a ***OMISSIS***,

A SEGUITO

della **Nomina di Esperto in data 23/09/2023,** a firma dell'***Ill.ma G.E .Dott.ssa SICIILIA*** e del **Giuramento Telematico** prestato in data **27/09/2023** (*cfr. All.ti 1a, 1b, 1c, Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

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

Quesiti 1-2-3

1.*"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".*

2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".*

3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 19."*

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

Quesito 4

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

Quesito 5

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

Quesito 6

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

Quesito 7

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

Quesito 8

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

Quesito 9

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

Quesito 10

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

Quesito 11

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

Quesito 12

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

Quesito 13

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale

presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Quesito 14

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."

Quesito 15

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

Quesito 16

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o ***descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft.***

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. *La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi*

compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

Quesito 17

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

Quesito 18

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

Quesito 19

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Configurazione Lotto:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n°138/2023 e di stima** con il nome di (***n°1 LOTTO***):

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

*(Bene Ubicato in **Parco Condominiale San Paolo Via Aversana civ.8**, Località Aversana del Comune di Battipaglia (SA))*

LOTTO UNICO *(E.I. 138/2023)*

LOTTO UNICO *(E.I. 138/2023):*

- **LOTTO UNICO: Abitaziione unifamiliare su più livelli con pertinenze esclusive e comuni,** oggetto di ***E.I.138/2023***:
  - ***Villino a schiera int. 8 su Quattro livelli*** ***(****Piano Terra/Rialzato, Piano Primo, Piano Secondo Mansardato, e Piano Seminterrato****)*** con *giardino pertinenziale esclusivo e posto auto riservato in piazzale condominiale****, censito in NCEU Battipaglia Fl.15 Part. 449 Sub.8.***

Il ***Villino esecutato int.8 Sub.8***, è ubicato all'interno di un **complesso condominiale a corte aperta di nove Villini unifamiliari a schiera,** ubicato in zona extraurbana del ***territorio comunale di Battipaglia***, servita dalla **S.P.417 Aversana**, e precisamente in ***Via Aversana civ.8 Parco Condominiale San Paolo***, non distante dalla Rotatoria di Bar Incontro e *Parrocchia Santi Giuseppe e Fortunato*, con plessi di Scuola primaria e dell'Infanzia, e servizi essenziali di mini market, tabaccheria e fermata bus. L'ambito territoriale (*Località Idrovora*), risulta a vocazione prevalentemente agricola, con prevalenza di seminativi irrigui ed impianti serricoli.

Il ***Complesso Condominiale Part.449*** risulta provvisto di ***piazzale comune sub.10*** accessibile a mezzo cancello carrabile, e provvisto di posti auto riservati, e quadro entro gabbia metallica di alloggiamento a vista dei contatori delle utenze elettriche e di gas.

L'**Abitazione Unifamiliare Int.8**, accessibile da ***cancelletto pedonale n°8*** insistente sul piazzale, e piccolo vestibolo d'ingresso scoperto con contatore idrico, gode di una discreta esposizione e luminosità; si sviluppa su **quattro livelli** tra loro collegati mediante scala interna:

- *Il **Piano TERRA/RIALZATO**, adibito a **zona giorno**, con angolo cottura, spazio pranzo, spazio salone, per una **Sup. Utile interna di circa 40mq., con due balconi per circa***

11mq. di cui uno destinato a bombole gas di alimentazione cucina, e Corte esclusiva di circa 162mq.;

- *Il **Piano PRIMO**, adibito a **zona notte**, con disimpegno, bagno e due vani letto, per una **Sup. Utile interna di circa 40mq., con due balconi, uno per camera, per circa 14 mq. complessivi;***

- *Il **Piano SEMINTERRATO**, accessibile sia dai piani superiori tramite scala interna, sia da scala collegata al cancelletto pedonale esterno Int.8 d'ingresso, presenta talune porzioni di intonaco degradate da fenomeni di umidità, risulta non idoneo per essere rifunzionalizzato a box, ed è adibito a **Cantinato/Lavanderia**, per una **Sup. Utile interna di circa 42mq., con piccolo vano di sottoscala di circa 3 mq.;***

- *Il **Piano SECONDO MANSARDATO**, pur avendo altezze più contenute (da 1,95m. a 2,45m. circa), è di fatto anch'esso adibito a **zona notte/soggiorno**, con disimpegno, bagno e due vani, per una **Sup. Utile interna di circa 40mq., con due balconi, uno per camera, per circa 14 mq. complessivi di cui uno destinato ad alloggiamenti impiantistica televisiva e di condizionamento;***

La ***Planimetria Catastale del Villino Sub.8,*** risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei Luoghi, e **l'intero Complesso Condominiale Part.449 delle nove Abitazioni di Parco San Paolo risulta provvisto di Certificazione di Agibilità.**
La scala interna è priva di impianto ascensore, e ad eccezione del piano seminterrato (con porzioni di pareti da recuperare), lo **stato generale di conservazione e manutenzione del Lotto appare discreto**.

Viste dei Prospetti d'ingresso entro-Parco, e retrostante lato Corte, dell'Abitazione unifamiliare esecutata,

- ***Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO:115.000€***

(EURO CENTOQUINDICIMILA)

dettagli dello Spazio Soggiorno e dell'Angolo Cottura dell'Abitazione esecutata.

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La configurazione del Lotto Unico, comprende i diritti comuni su accessioni e parti condominiali, tra cui in particolare il ***Piazzale condominiale sub.10***, sul quale insistono il quadro dei contatori delle utenze ed il posto auto riservato.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: ***'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a12'***

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione Notarile sostitutiva** *ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998),* per ***Notaio Dott. Luca Dell'Aquila****, aggiornata al* ***29/06/2023,*** agli Atti telematici ed anche in ***All.ti 3 Vol. Allegati*** (*cfr. All.3a*),

e per confronto con

- **All.ti 2a-2b)Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (*su cui è incardinata la* ***presente E.I.138/2023***): Pignoramento del **26/05/2023,** trascritto il **20/06/2023** ai num.ri ***R.G. 26028 R.P. 20864,*** a favore di ***OMISSIS (****Creditore Procedente cessionario del Credito dal Creditore Ipotecario* ***OMISSIS****)* e contro la ***Società Debitrice Cooperativa OMISSIS (****Debitore persona giuridica****)*** sul **Lotto Unico come sopra configurato** *(Abitazione su più livelli con pertinenze esclusive e comuni* ***Part.449 sub.8****)***.** Pignoramento eseguito per la somma di ***138.865,42 €***, oltre interessi e spese successive.

- **All.2c)Istanza di vendita** del ***29/06/2023,*** contenente indicazioni della Società debitrice, ed estremi catastali del cespite esecutato.

- **All.2d)Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.138/2023,** con precisazione delle Parti e degli estremi catastali degli immobili pignorati.

si deduce che

la documentazione stessa relativa al ***LOTTO UNICO Villino a Schiera Sub.8 pignorato per l'Intero,*** come sopra individuato, **è in regola, completa,e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. Allegati1b e 1c*).

Infatti l'*assenza dell'impronta dell'edificio del Complesso Condominiale in mappa wegis non aggiornata*, e la *sussistenza di Scrittura privata non opponibile di prenotazione alloggio*, non possono costituire in definitiva aspetti inficianti

l'individuazione univoca del Lotto, e nemmeno motivazioni ostative alla prosecuzione dell'iter procedurale, tanto più considerando **la continuità trascrittiva delle provenienze, la conformità della Planimetria Catastale del cespite allo stato effettivo dei Luoghi, e la presenza di Certificazione di Agibilità per l'intero complesso condominiale.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e DESCRIZIONE LOTTO:→

Quesito 4: ‘***Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.***’

LOTTO UNICO *(E.I. 138/2023):*

- **LOTTO UNICO: Abitazione unifamiliare su più livelli con pertinenze esclusive e comuni,** oggetto di ***E.I.138/2023***:
  - ***Villino a schiera int. 8 su Quattro livelli*** ***(****Piano Terra/Rialzato, Piano Primo, Piano Secondo Mansardato, e Piano Seminterrato****)*** con *giardino pertinenziale esclusivo e posto auto riservato in piazzale condominiale****, censito in NCEU Battipaglia Fl.15 Part. 449 Sub.8.***

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO

Il ***Lotto Unico*** risulta attualmente censito come segue:

- ***Abitazione Unifamiliare a schiera****: N.C.E.U. Battipaglia Foglio 15, part. 449, sub. 8,* *categoria catastale:* ***A/7 (****Ville e Villini****), classe:* ***2,*** *consistenza catastale:* ***7,5 vani catastali,*** *rendita catastale****: 1.123,29€, piani S1-T-1-2, interno 8, via Aversana;***

***NOTE inerenti la Procedura Esecutiva*:**

- **I Dati Catastali attuali del Lotto Unico** come sopra configurato**, coincidono con i Dati riportati nell’Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.** Il pignoramento, come peraltro precisato in sez.”D” della Nota di trascrizione, si intende normalmente esteso anche ai diritti comuni su accessioni e parti condominiali (tra cui in particolare il ***Piazzale condominiale sub.10***, sul quale insistono il quadro dei contatori delle utenze ed il posto auto riservato).
- **Sui beni di cui al Lotto Unico sub.8 come sopra individuato, non insiste nessun altro pignoramento e nessun’altra procedura esecutiva all’infuori della presente E.I. 138/2023.**

***NOTE Catastali*:**

- ✓ La ***Visura Storica Catastale***, riporta correttamente l’intestataria Società Cooperativa Debitrice ***OMISSIS***;
- ✓ La ***Mappa WEGIS***, pur riportando l’identificativo Part.449, **non riporta la sagoma del Complesso condominiale Parco san Paolo di 9 allloggi**, che dunque andrà **inserito tramite redazione di nuovo tipo mappale, in mappa catastale wegis, su iniziativa stragiudiziale dell’intero condominio**;

- ✓ Il Complesso condominiale è comunque dotato di ***Elenco Immobili ed Elaborato planimetrico catastale,*** che permettono di individuare agevolmente le caratteristiche e l'assetto dell'intero Parco San Paolo, nonché i confini del Lotto Unico Esecutato Sub.8;

- ✓ La ***planimetria catastale del Sub.8 Lotto Unico***, è sostanzialmente **conforme allo stato effettivo dei Luoghi**.

CONFINI LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** – ***Villino a Schiera Sub.8 articolato su 4 livelli, con corte esclusiva,*** e censito in ***N.C.E.U. Battipaglia Fl.15 Part.449 sub.8***, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord-Ovest:** tramite recinzione della corte con muretto e ringhiera, con la **corte pertinenziale** dell'altra unità immobiliare non esecutata afferente al ***Sub.7 sempre Part.449*** ;

- a **Sud-Ovest:** tramite setto murario cieco in aderenza, con il **corpo di fabbrica** dell'altra unità immobiliare non esecutata afferente al ***Sub.7 sempre Part.449***;, e tramite Cancelletto pedonale Int.8, con il ***piazzale condominiale Sub.10,*** a sua volta collegato alla Via Aversana;

- ad **Nord-Est:** tramite recinzione della corte con muretto e ringhiera, con altra ***Part.1043 non esecutata,*** e destinata a campo sportivo di calcetto, lato pertinenze parrocchiali della vicina ***Parrocchia Santi Giuseppe e Fortunato***;

- ad **Sud-Est:** tramite recinzione della corte con muretto e ringhiera e setto murario cieco in aderenza, con il **corpo di fabbrica** e la **corte pertinenziale** dell'altra unità immobiliare non esecutata afferenti al ***Sub.9 sempre Part.449.***

NOTA C.T.U. sui Confini: I ***Confini del Lotto unico***, risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, recinzioni, cancelletto di ingresso int.8, chiaramente indicati in elaborati catastali e grafici di rilievo CTU.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

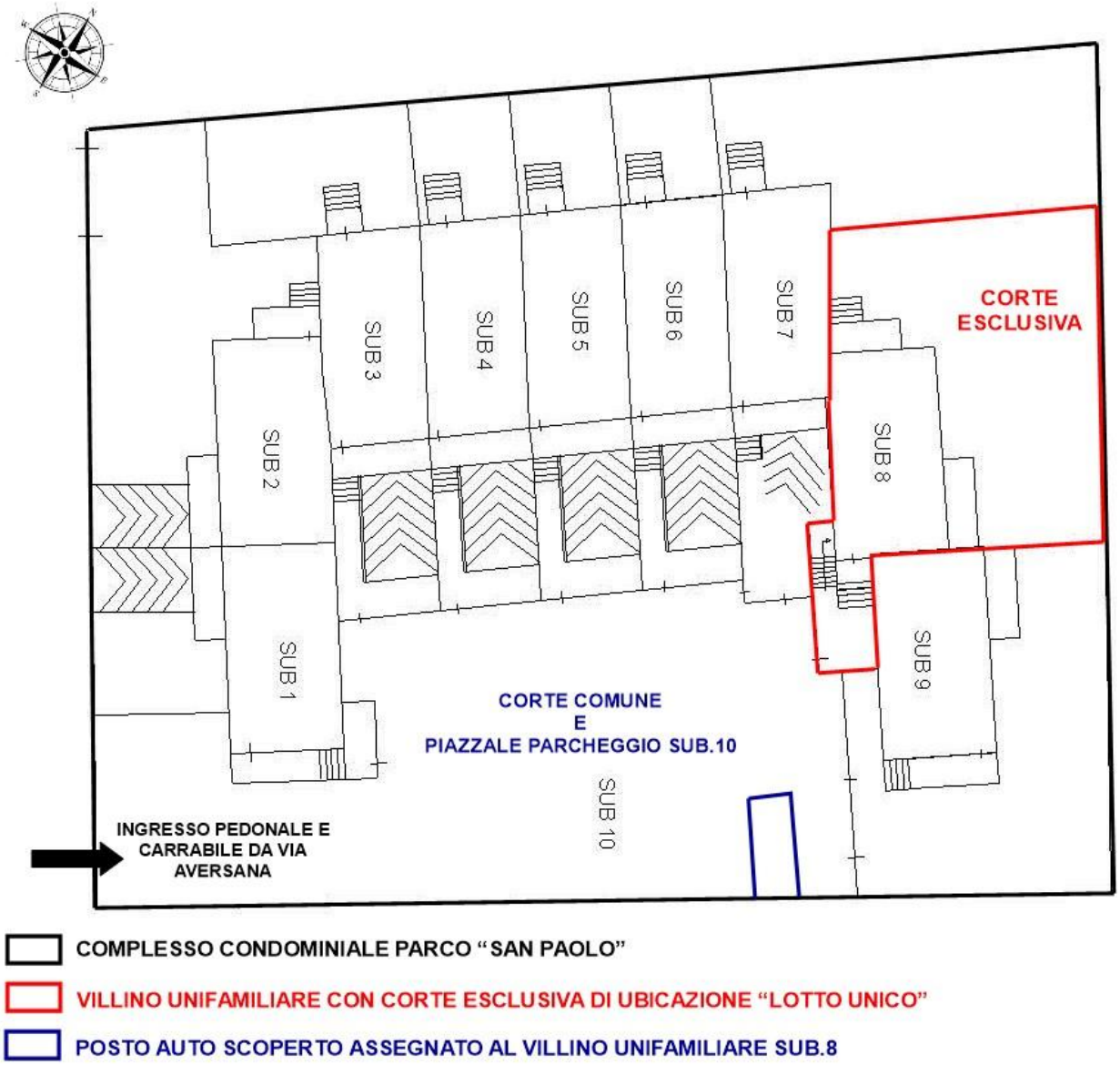
Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Inquadramento territoriale LOTTO:→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO

Il Lotto Unico ricade nel territorio Comunale di ***Battipaglia*** (SA), località *Aversana*, alla **Via Aversana n°8**, in zona Extraurbana. In particolare, il Lotto Unico è ubicato nell'ambito del complesso condominiale del ***Parco residenziale "San Paolo",*** con villino unifamiliare (sub.8) che si sviluppa su tre piani fuori terra e piano seminterrato, con il piano terra provvisto di corte esclusiva (interno 8), e posto auto scoperto assegnato nel piazzale sub.10.
Il complesso residenziale denominato "***Parco San Paolo***" è composto da n° 9 villini (***Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9***), circondati da un'ampia corte comune interna, riservata parzialmente a parcheggio scoperto auto: l'accesso al Condominio avviene da Via Aversana per mezzo di n°1 ingresso principale comune carrabile e pedonale.

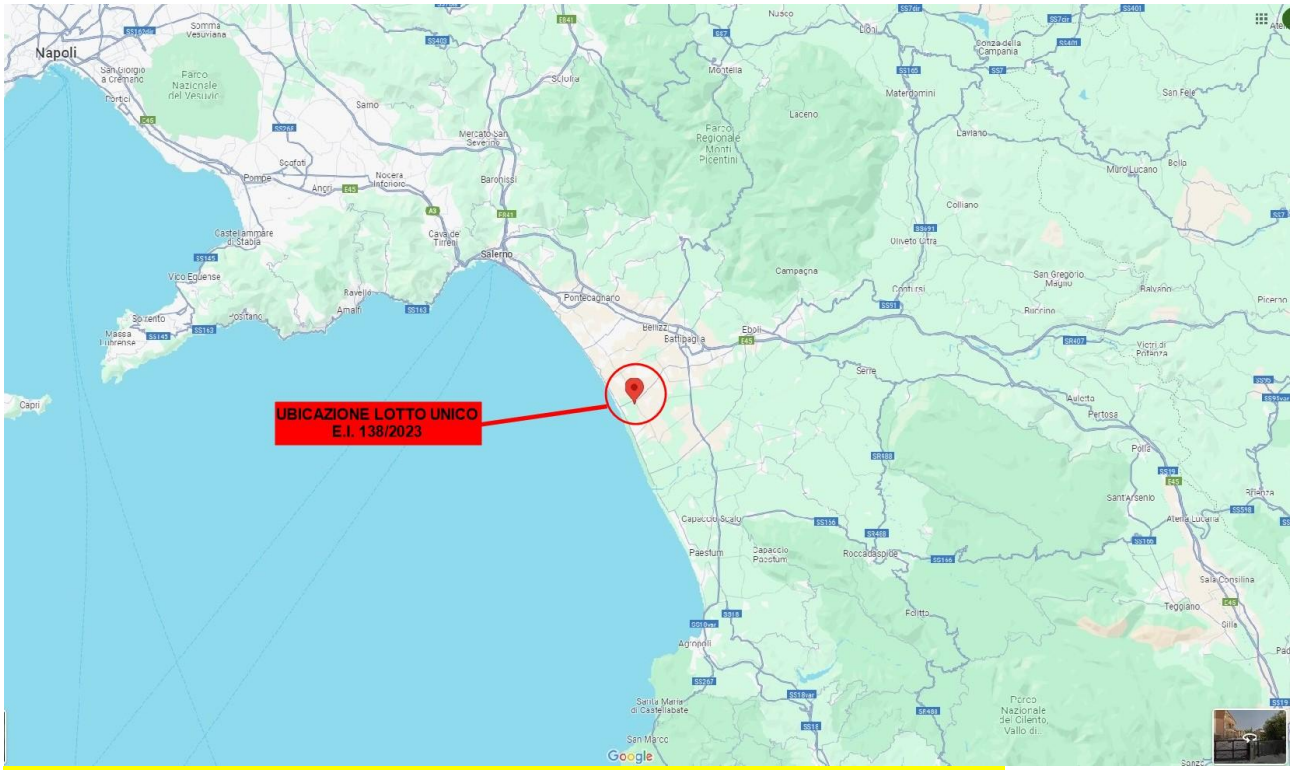
Complesso residenziale "Parco San Paolo" *composto da n°9 villini unifamiliari, tra cui in particolare il* ***Villino pignorato in questa EI 138/2023 (sub.8)*** *di ubicazione Lotto Unico, con il relativo accesso da Via Aversana. Detto complesso è raggiungibile dalla Via Grieco che fa da collegamento con la SP417 (Aversana). La zona risulta avere caratteristiche ancora extraurbane con presenza di zone agricole, insediamenti produttivi e, adiacente al parco, vi è un campo di calcetto parrocchiale, ed uno di rugby.*



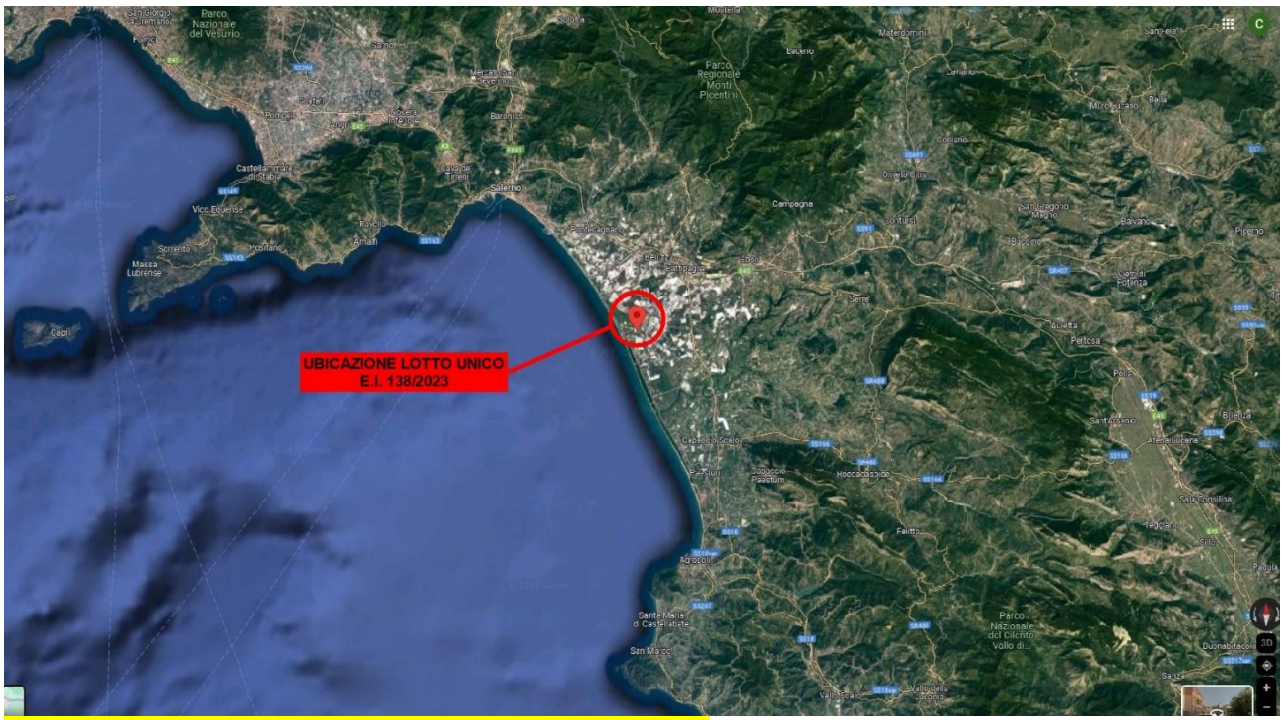
Stralcio Elaborato Planimetrico *con individuazione, nell'ambito del Complesso di nove Villini a schiera a corte aperta, del Lotto Unico-* ***Villino Unifamiliare con corte esclusiva*** *identificato al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al foglio* ***15****, part.* ***449****,* ***sub. 8,*** *Piano S1-T.-1° e 2° con posto auto scoperto assegnato sul piazzale condominiale sub.10.*

CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il *Lotto Unico* di cui alla presente E.I.**138/2023** risulta ubicato in ***località Aversana***, ***zona extraurbana di Battipaglia,*** a poca distanza dalla rotatoria ***SP417 (Aversana)*** che consente un rapido collegamento tra la città di Salerno ed Eboli ed i comuni della parte iniziale del Cilento, e vicino alla SS.18 che collega la città di Battipaglia con quella di Agropoli e all'Autostrada del Mediterraneo E-45.
Inoltre il sito è prossimo e non distante dalla ***Parrocchia dei Santi Giuseppe e Fortunato***, e da un'area costiera sabbiosa (*Litoranea Lido Lago delle Medaglie D'Oro*), e pur essendo abbastanza prossimo alla SP417 e alla SS.18, **presenta poche attività terziarie e commerciali con prevalenza di attività agricole**. È grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto Unico esecutato e la sua relativa vicinanza all'area costiera del Golfo di Salerno oltre ad essere vicino alle principali infrastrutture.



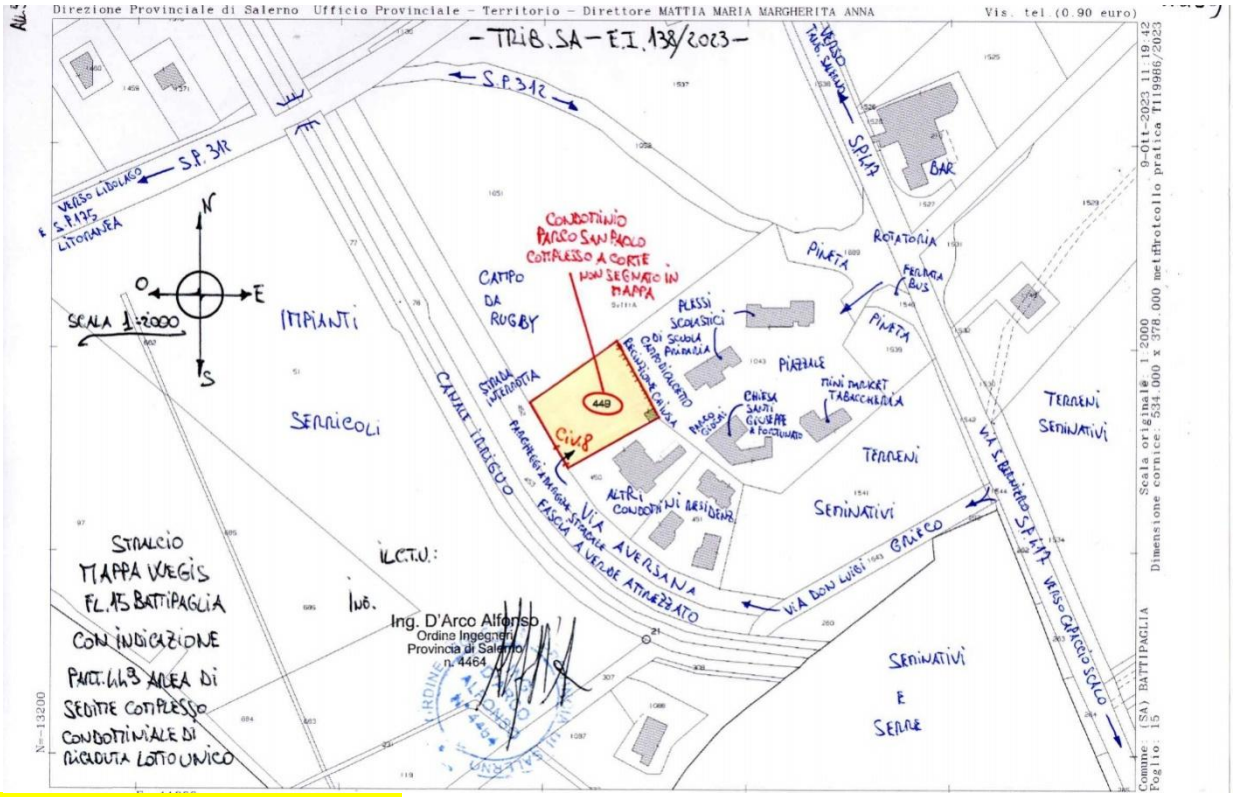
Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale del Lotto Unico *posto nella zona extraurbana di Battipaglia, con indicazione della viabilità generale (**Fonte Google maps**).*



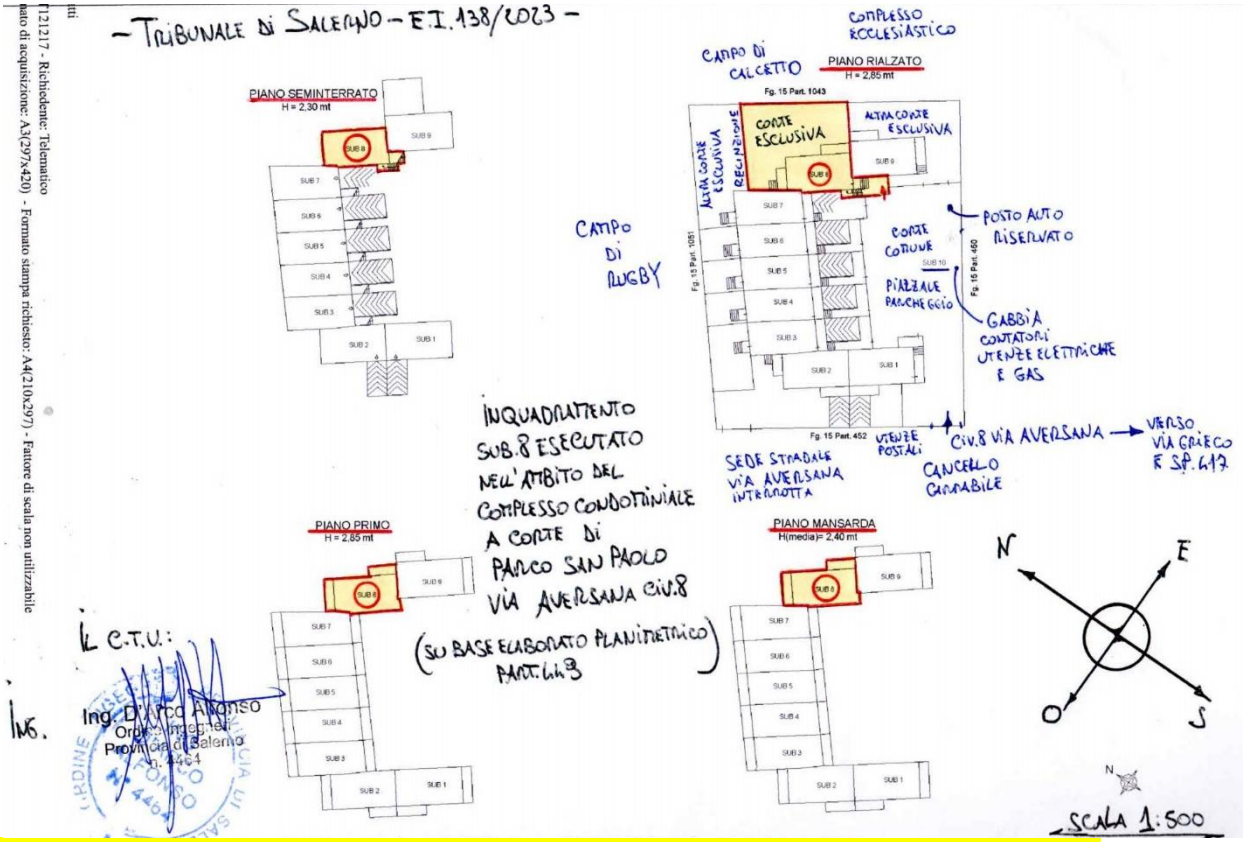
Ortofoto di inquadramento Generale del Lotto Unico *ubicato in Località Aversana, Battipaglia (SA).* ***(fonte: GoogleMaps). Si noti come l'ambito extraurbano sia ben collegato,con la SP. 417, SS.18 e All'Autostrada del Mediterraneo E-45, nonché alla SP175 Litoranea.***

ORTOFOTO, di inquadramento e di dettaglio, di ubicazione del Lotto Unico nel tessuto extraurbano di Battipaglia, in località Aversana, all'interno del parco residenziale perimetrato nell'ortofoto sovrastante in rosso. Si noti l'articolazione dei diversi edifici inclusi nel parco residenziale (n° 9 villini unifamiliari). All'esterno del Parco, l'ambito territoriale rimane ancora con caratteristiche di scarsa urbanizzazione, seppur adiacente ad esso, vi è un complesso ecclesiastico (parrocchia dei Santi Giuseppe e Fortunato), plessi scolastici e campi da gioco, nonché fermata bus e servizi essenziali di bar/tabacchi e minimarket.

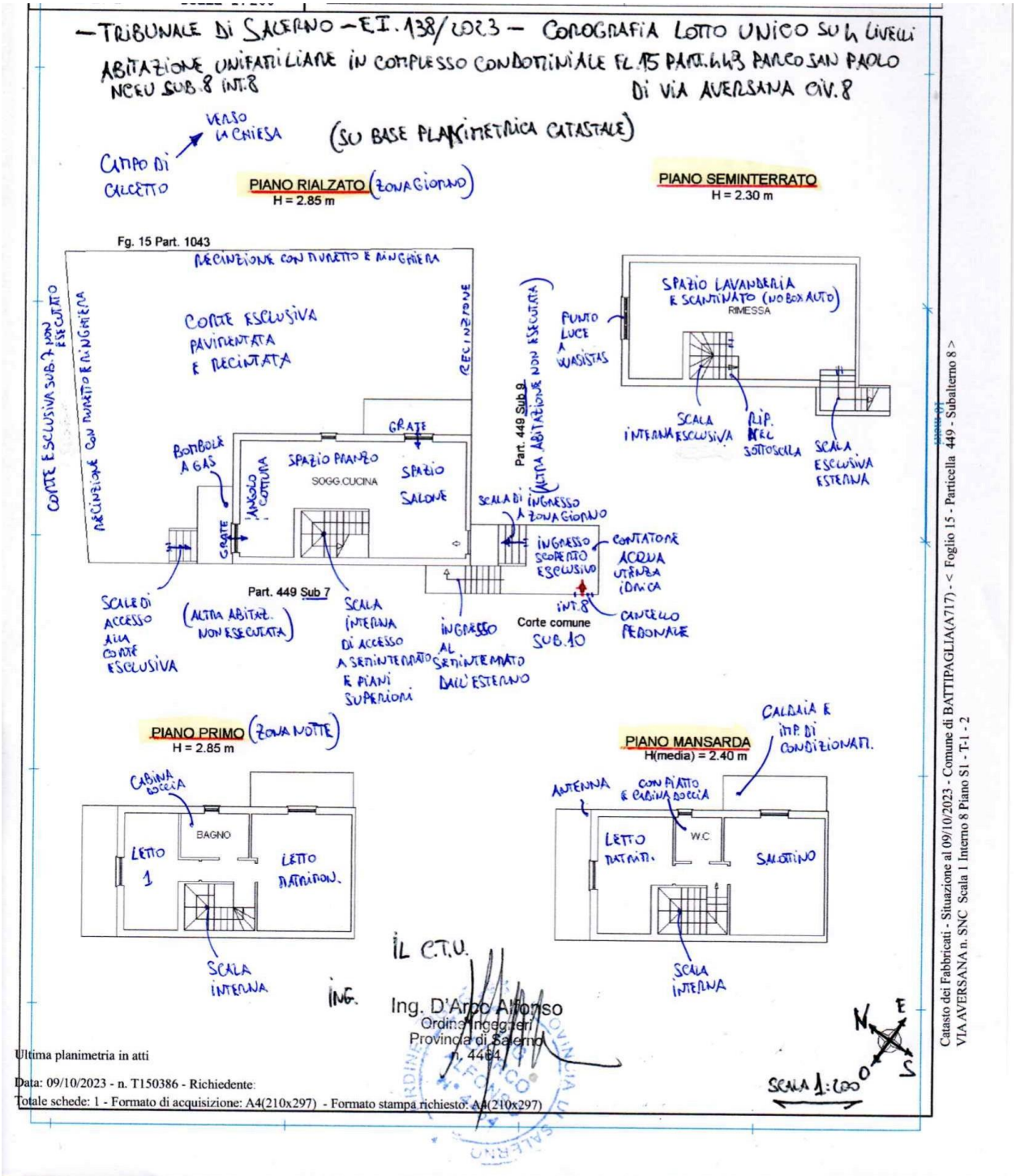
***ORTOFOTO** ubicazione del Villino unifamiliare oggetto di pignoramento all'interno del Parco San Paolo, con accesso principale carrabile e pedonale dalla Via Aversana, raggiungibile dalla SP417,in corrispondenza del civico 8, e con i cespiti ricadenti nella pertinenze del Fabbricato Sub.8, Scala 1, Int.8*



***All.9b) Stralcio Mappa Wegis**,dove viene evidenziato il Parco San Paolo(Part.449) con corte comune: il Complesso Condominiale non è riportato in mappa come edificio, con eventuale necessità di riaggiornare il tipo mappale su iniziativa condominiale. I collegamenti tramite via Aversana a Sud-Est adducono alla strada Via Don Luigi Grieco e successivamente alla SP417 e SP312, mentre a Nord-Ovest la strada risulta interrotta, per dare spazio a canali irrigui e campi coltivati.*



All.9c) Elaborato Planimetrico Generale del "Parco San Paolo" dove è ubicato il Lotto Unico con accesso principale da Via Aversana, n°8 e piazzale comune sub..10 interno al Condominio e alla recinzione, con parcheggi e posti auto riserva atti scoperti. Inoltre nel grafico è evidenziato il Villino Unifamiliare esecutato con corte esclusiva sub. 8, interno 8, ubicato nel parco.



All.9d) Corografiadei Quattro Livelli, Quadro confini ed accessibilità del LOTTO UNICO (Sub. 8, interno 8, (su base planimetrica catastale): Villino Unifamiliare Piano S1-T-1°- 2°, interno 8, con relativa corte esclusiva cui si accede dalla scala al piano Terra posta a Nord-Ovest,mentre per mezzo di scala interna posta a Sud-Ovest si accede ai vari piani del fabbricato.

CONTESTO TERRITORIALE CIRCOSTANTE

***Stralcio Mappa Wegis**, con indicazione Area di sedime condominio Parco San Paolo e contesto territoriale adiacente*

***Piazzale parrocchiale** adiacente la **Rotatoria SP 417**, con il Condominio Parco San Paolo, non visibile, ma sul Lato Est del complesso religioso– fonte Google Maps –*

***Parrocchia dei Santi Giuseppe e Fortunato**, punto di riferimento in prossimità della Rotatoria della SP 417 Aversana, da cui si devia per Parco San Paolo di ricaduta lotto, non distante dal complesso parrocchiale.*

Complesso ecclesiastico con parco giochi bambini adiacente al Condominio Parco San Paolo – Lato Est –

***Scuola Primaria** Statale adiacente la Parrocchia*

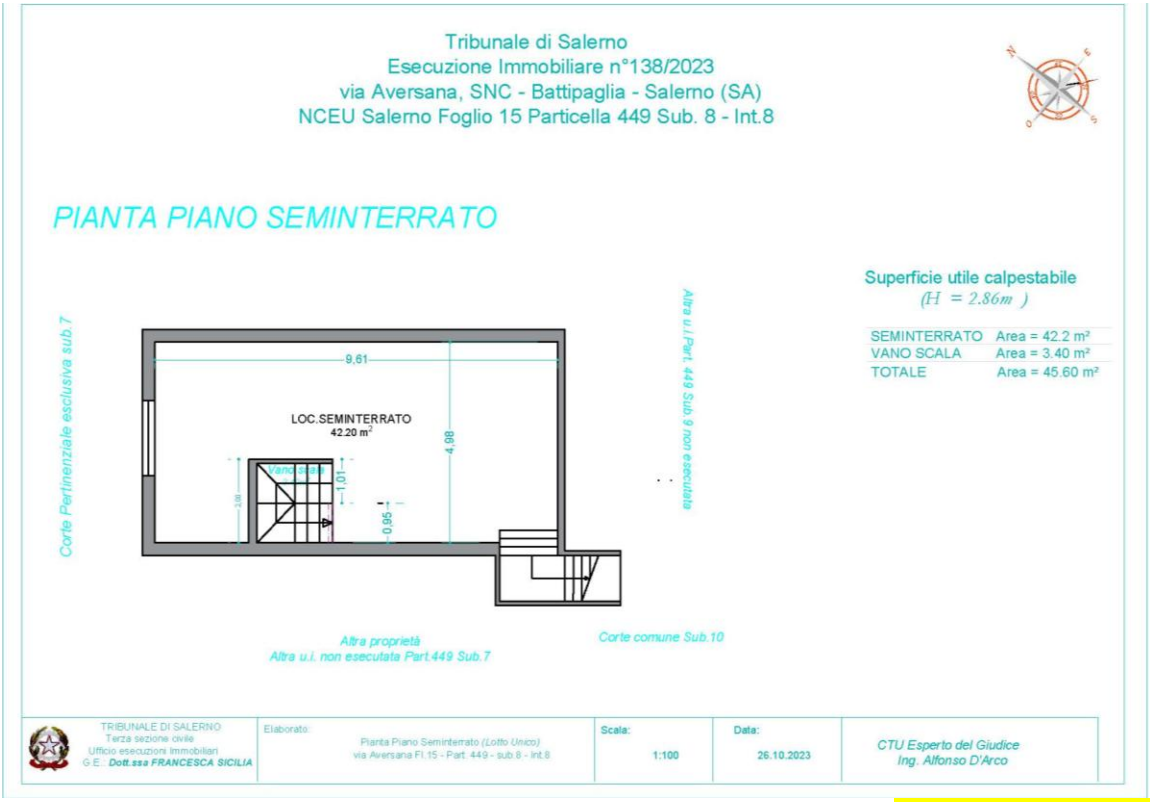
***Campo di Calcetto** a tergo della Parrocchia – Lato Est rispetto al Parco San Paolo –*

***Campo di Rugby** – Lato Nord rispetto al Parco San Paolo –*

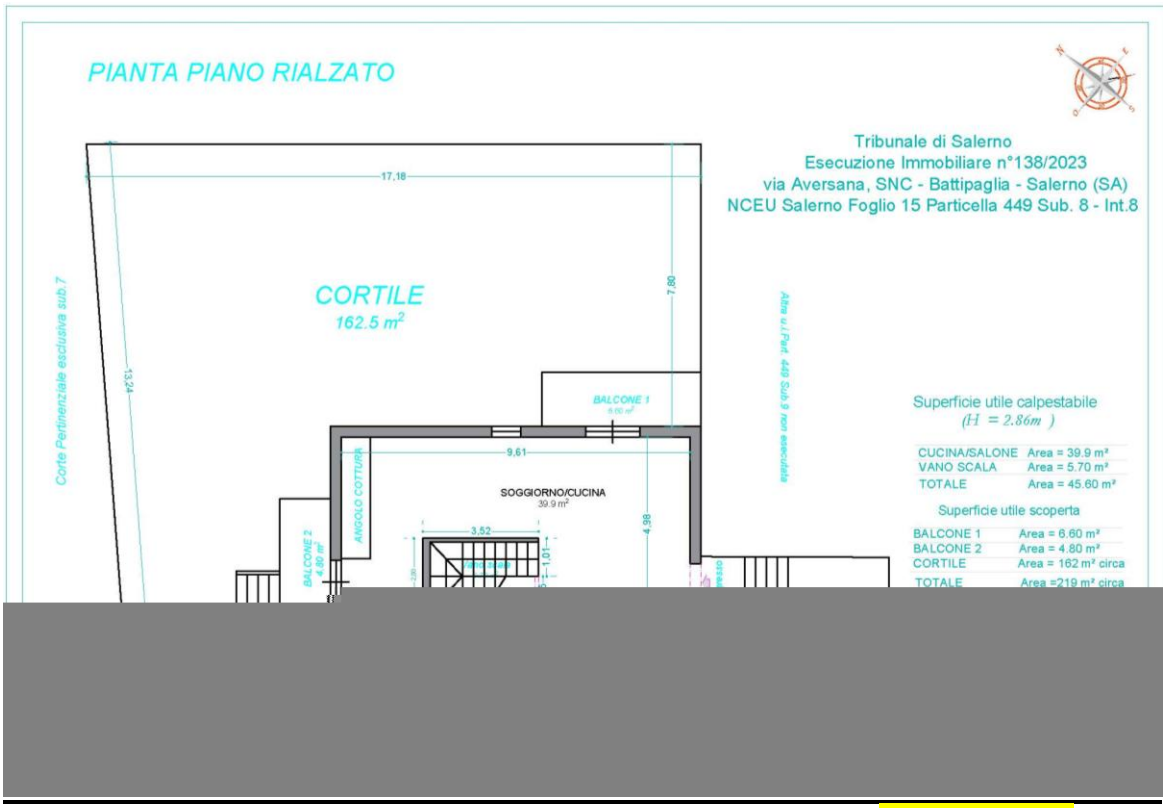
***Parcheggio** a margine stradale di Via Aversana, con fascia a verde attrezzata – Lato Ovest rispetto al Parco San Paolo –*

Seguono Planimetrie Digitalizzate dei quattro livelli dell'Abitazione esecutata:→

Planimetrie digitalizzate di Villino Unifamiliare Sub.8:



All. 9h: Planimetria digitalizzata: Lotto Unico Villino Unifamiliare Piano Seminterrato (sub.8).



All. 9 e: Planimetria digitalizzata: Lotto Unico Villino Unifamiliare Piano Rialzato (sub.8).

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 della documentazione ipocatastale estratta, e per confronto con quella già agli Atti del Procedimento, completa di **Certificazione Notarile sostitutiva** *ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998),* per ***Notaio Dott. Luca Dell'Aquila****, aggiornata al* ***29/06/2023,*** agli Atti telematici ed anche in ***All.ti 3 Vol. Allegati*** (*cfr. All.3a*), risulta quanto segue:

La persona giuridica ***Società costruttrice Coop. OMISSIS,*** proprietaria all'attualità dell'*Alloggio Int.8 Sub.8 Lotto Unico esecutato*, costruì l'intero complesso condominiale dei nove villini a schiera, acquistandone l'area di sedime con il seguente ***Atto di compravendita*** (a divenire, tra non molto, già di per sé ultraventennale):

- ✓ **All.ti 3b$_{1-2}$)Titolo di Acquisto Area di sedime e sua trascrizione: Atto di compravendita Suoli di Sedime intero Parco Condominiale, per Notaio Matteo Fasano** del **26/05/2004 rep.n°32459 racc.14857,** Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il **04/06/2004** ai num.ri **R.G.24063, R.P.18422** *(in cui i Sig.ri* ***OMISSIS****, coniugati in regime di comunione legale dei beni, vendono l'area di sedime del complesso Immobiliare a farsi, all'epoca censita in* ***NCT Battipaglia Fl.15 Part.449*** *in Località Aversana, alla Società Costruttrice* ***OMISSIS,*** con all'epoca, *Presid. del Consiglio di Amm.* ***OMISSIS****).*

In merito alle ***provenienze più che ultraventennali,*** dei suoli di sedime del ***Parco San Paolo***, il dante causa ***OMISSIS*** acquistò i suoli dall'***OMISSIS***, con **Atto per Notaio Francesco Spirito** del ***09/11/1978*** rep.***32459*** trascritto a Salerno il ***18/11/1978*** con R.G.***26006*** R.P.***22839***.

Ovviamente la ***Scrittura Privata intercorsa tra OMISSIS e OMISSIS,*** non costituisce titolo opponibile, quanto piuttosto ha influito sulla gestione di fatto dell'immobile, come verrà analizzato al successivo ***Quesito 7 (****cfr.****).***

Ferma restando la continuità trascrittiva più che ultraventennale, per ulteriori dettagli inerenti la titolarità del cespite, si rimanda all'Atto per Notaio Fasano in All.ti 3 reperito dal CTU, e per confronto, si rimanda alla Certificazione Notarile per notaio Dell'Aquila.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Quesito 6: ***'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'***

Si evidenzia come **Il Lotto Unico EI 138/2023 sia aggredito per la piena ed esclusiva Proprietà dell'intero,** in capo alla persona giuridica ***Società Debitrice Esecutata OMISSIS.***
Pertanto il Pignoramento aggredisce l'intero e non si pongono aspetti ed esigenze divisionali.

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'***

Per quanto attiene alla situazione di **possesso**, **il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 138/202** risulta **provvisto di contratto di Locazione in essere verso soggetto Terzo**. Ulteriori dati contrattuali possono dedursi dagli **All.ti 10** di seguito sinteticamente richiamati:

- ***All.10b)*** **Contratto di Locazione"libero" ad uso abitativo,** del ***28/01/2010***, inerente la locazione del ***Lotto Unico Abitazione Int.8 Sub.8***, con durata quadriennale, inizio dal ***01/02/2010*** e termine al ***31/01/2014***, (con possibilità di rinnovo quadriennale), canone mensile di ***800€ (9.600€ annui),*** intercorso tra la ***Società Proprietaria OMISSIS*** (all'epoca ***Amm. OMISSIS***), e la ***Società locataria OMISSIS*** (***Rappr. Sig. OMISSIS***). Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate al ***n°1675*** del ***18/02/2018***;

- ***All.10c)*** **Contratto di Locazione"libero" ad uso abitativo,** del ***03/04/2018***, inerente la locazione del ***Lotto Unico Abitazione Int.8 Sub.8***, con durata quadriennale, inizio dal ***01/04/2018*** e termine al ***31/03/2022***, (con possibilità di rinnovo quadriennale), canone mensile di ***860€ (10.320€ annui),*** intercorso tra la ***Società prenotatrice alloggio OMISSIS*** (all'epoca ***Amm. OMISSIS***), e la ***Società locataria OMISSIS*** (***Rappr. Sig. OMISSIS***).

Si noti come nel Contratto di locazione più recente compaia come datrice della Locazione, una ***Società terza (OMISSIS)***, diversa dalla Società Proprietaria debitrice ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** che tuttavia è **priva di titolo opponibile ad Acquirente e Procedura esecutiva**, risultando non trascritta non registrata, non

volturata in Catasto, e non assoggettata a rogito notarile la ***Scrittura privata*** seguente:

- ***All.10a)*** **Scrittura Privata di prenotazione Alloggio,** del ***01/04/2016***, **non rogata, non registrata e non trascritta**, inerente la prenotazione del ***Lotto Unico Abitazione Int.8 Sub.8***, ed intercorsa tra la ***Società Proprietaria OMISSIS*** (all'epoca ***Amm. OMISSIS***), e la ***Società OMISSIS*** (all'epoca ***Amm. OMISSIS***).SCRITTURA PRIVATA POI PERO' NON PERFEZIONATA!

La Società Locatrice, ha, solo informalmente sinora, mostrato interesse all'eventuale Acquisto del cespite, e in ogni modo, sulla situazione di possesso anche in itinere di Procedura Esecutiva, potrà più compiutamente relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale all'uopo predisposta.

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.'***

Ai fini della **stima del più probabile canone di locazione**, dai riscontri avuti mediante la consultazione delle *Agenzie immobiliari*, nonché consultando sia i dati e gli intervalli di confidenza delle principali e più accreditate fonti estimative (*OMI/BORSINO/LISTINO: cfr. All.ti 7*), risulta il seguente ***valore unitario medio di locazione*** per ville e villini:

$$\mathbf{V_{unitario\ medio\ Locaz.\ Villini}} = \frac{\frac{2{,}70 + 3{,}80}{2} + \frac{2{,}84 + 4{,}12}{2} + 3{,}00}{3} = 3{,}243 \approx \mathbf{3{,}25}\ \text{€/mq. x mese};$$

Moltiplicando il valore unitario di Locazione per la ***Superficie equivalente omogeneizzata di circa 130mq.*** (*cfr. anche successivo Quesito 14 di stima*)

V. locazione VILLINO a schiera sub.8 **:= 3,25 €/ mq. *mese X (0,60 x 40 + 40 + 40 + 0,30 x 42 + (11 + 14 + 14) x 0,10 + 3 x 0,15 + 162 x 0,05)mq. di sup. equivalente omogeneizzata = 3,25 X 129,05 . ≈ 3,25 X 130 mq. ≈ 422,50 ≈ 450,00 € mensili,** arrotondando per leggero eccesso per contemperare i comodi pertinenziali condominiali di posto auto riservato in piazzale comune sub.10.

Pertanto **il più probabile canone di locazione del Lotto Unico, può stimarsi come:**

Lotto Unico*(Villino a schiera Sub.8 Int.8)*:

- **Canone locativo mensileLotto Unico≈ 450€/mese in cifra tonda.**

(5.400€ annui)

Tale risultato di stima del Canone locativo, si è mostrato peraltro congruente con il valore di 115.000€ per la stimata compravendita a delegarsi, anche ad un controllo eseguito dal C.T.U. per **via analitica o indiretta**.

Capitalizzando infatti per *accumulazione iniziale al momento della stima* tali redditività supposte *annualità costanti posticipate illimitate*, con gli strumenti della matematica finanziaria, e tenendo conto degli **oneri fiscali** medi ordinari, e di un **saggio di capitalizzazione r** tipico di un investimento residenziale extraurbano, si otterrebbe lo stesso valore di mercato ottenuto con altri procedimenti non analitici, ma invece comparativi per fonti indirette e dirette:→

STIMA ANALITICA di controllo Canone di locazione per congruenza con Valore di mercato LOTTO UNICO:

- ***fitto mensile lordo stimato come più probabile***: **$R_{l\ mensile}$= 450 Euro/mese;**
- ***saggio annuo di capitalizzazione per immobili residenziali in zone extraurbane, cui è associato un grado di rischio medio***: **r = 3,50%**
- **oneri fiscali medi ordinari = 25%**

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente ***importo del tutto analogo al Valore di Mercato, per come stimato più in dettaglio al successivo Quesito 14*** (cfr.):

Valor Capitale di Mercato LOTTO UNICO:

$$\mathbf{V}= \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{450€ / mese \times 12 \times [0,75]}{0,035} = 115.714,28 \approx \mathbf{115.000€}$$ *(come volevasi dimostrare).*

Naturalmente, **l'importo locativo di 450 euro mensili stimato dal Sottoscritto CTU, è riferibile al mercato attuale, a potenziali Locatari Terzi, e all'immobile nel suo stato attuale e non pregresso**. Pertanto resta ferma ed impregiudicata, indipendentemente dalle stime del Sottoscritto CTU, ogni prerogativa in capo alla Custodia Giudiziale di pattuire qualsiasi importo indennitario, anche con il *Locatario* ***OMISSIS*** già in essere, ed anche del tutto analogo alle prescrizioni contrattuali già in essere con le precedenti Società ***OMISSIS***, le quali prescrizioni erano invece calibrate (*cfr. gruppo All.ti 10*), sullo stato pregresso del cespite, quindi più nuovo, meno vetusto, e con minori problematiche di risalita capillare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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'***

Nell'ambito della presente *E.I.138/2023* in oggetto:

il Debitore è ***persona giuridica*** corrispondente alla **Società Debitrice *"OMISSIS",*** n° REA: ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS*** P.IVA: ***OMISSIS,*** *sede legale presso Studio Avv.* ***OMISSIS****:* ***Via OMISSIS 84124 SALERNO,*** *Presidente del Consiglio di Amministrazione:* ***OMISSIS.***

Per ulteriori dettagli inerenti la Società Debitrice si rimanda direttamente alla ***Visura storica Camerale in Allegato 4a*** *del Volume Allegati aggiornata al* ***09/10/2023****.*

Quesito 10: '***Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)***'

Come accertato in data accesso CTU *24/10/2023*, **il *"Parco San Paolo" Primavera* di Via Aversana civ.8, entro cui ricade all'interno 8 il Villino a schiera esecutato, è provvisto di regime di tipo condominiale con Amministratore condominiale esterno, nella persona di *Amm. OMISSIS***
Dal ***Resoconto rilasciato dall'Amm. in all.12b (cfr.):***

- **All.12b)Resoconto rilasciato a mezzo PEC del 05/12/2023** da parte dell'***Amm. Condominiale di Parco San Paolo Amm. OMISSIS,***

si evince **l'assenza di oneri condominiali pendenti con riferimento all'Abitazione int.8 Sub.8 Lotto Unico,** e l'assenza di spese straordinarie deliberate, quantomeno all'attualità.

Resterà ovviamente facoltà della Preg.ma Custodia Giudiziale relazionare in itinere sugli aspetti condominiali, se se ne ravvisasse la necessità.

Segue ***Quesito 11*** *su Formalità pregiudizievoli:→*

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **09/10/2023** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince come *Sul Lotto Unico Villino Sub.8* gravino esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** *(Frazionamento in quote ipoteca alla base del titolo esecutivo e pignoramento di cui alla presente E.I.138/2023).* La quota di frazionamento 2007 dell'ipoteca volontaria originaria sui suoli di sedime dell'intero parco condominiale Part.449, *(ipoteca sul fondo risalente al 2004 ed iscritta in favore dell'Ente Bancario cedente il credito all'attuale Procedente, Creditore pignorante),* ed il pignoramento, trovano rispondenza nei seguenti estremi delle **formalità pregiudizievoli:**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6b)Nota di iscrizione**: **Ipoteca Volontaria originaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo, sull'Area di sedime del Parco Condominiale San Paolo e contro la Società Costruttrice*) iscritta il **17/11/2005** ai num.ri ***R.G. 55536 R.P. 13981,*** a favore di ***OMISSIS*** (*Creditore Ipotecario originario cui è subentrata l'attuale cessionaria del credito, la Procedente* ***OMISSIS***) e contro la ***Società OMISSIS (****in qualità di Società Costruttrice l'intero Parco e proprietaria dei suoli****)*** sui **Suoli edificatòri del Parco Part.lla 449, all'epoca censita in CatastoTerreni NCT.** Ipoteca iscritta per la somma di ***1.200.000 €***, oltre interessi e spese successive.

- **All.6c)Domanda di annotazione**: circa il **frazionamento in quote Ipoteca Volontaria originaria** (*ab origine iscritta il* ***17/11/2005*** *ai num.ri* ***R.G. 55536 R.P. 13981),*** annotata il ***01/10/2007*** con ***R.G.47841 R.P.5969,*** con **l'immobile afferente al Lotto Unico, Abitazione sub.8, riportato in unità negoziale 7**. Quota di frazionamento ipotecario gravante sul Sub.8 pari a ***163.300€***, oltre interessi e spese successive.

- **All.6d)Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*su cui è incardinata la* ***presente E.I.138/2023***): Pignoramento del **26/05/2023,** trascritto il **20/06/2023** ai num.ri ***R.G. 26028 R.P. 20864,*** a favore di ***OMISSIS (****Creditore Procedente cessionario del Credito dal Creditore Ipotecario* ***OMISSIS****)* e contro la ***Società Debitrice Cooperativa OMISSIS (****Debitore persona giuridica****)*** sul **Lotto Unico come sopra configurato** *(Abitazione su più livelli con pertinenze esclusive e comuni* ***Part.449 sub.8)*****.** Pignoramento eseguito per la somma di ***138.865,42 €***, oltre interessi e spese successive.

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale ***costi per le relative cancellazioni*** aggiornato al***10/03/2016,*** secondo le ***recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate,*** con evidenziate le formalità inerente il ***bene di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 138/2023***:→

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 138/2023*, sono pari a (***1 Pignoramento + 1 Ipoteca volontaria poi frazionata***):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca Volontaria	€ 0.00	€ 0.00	€ 35,00	**€ 35,00**
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 294,00**

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

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

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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

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

Dall'accesso effettuato in data **09/10/2023** presso *l'Agenzia del Territorio di Salerno,* sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.
Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 5- DATI CATASTALI*** *(visure storiche catastali per immobile,, estratto del foglio di mappa Wegis, Elaborato Planimetrico, Planimetria catastale, etc.),* qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5:DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a)Visura Storica** dell'**Area di Sedime Intero Parco condominiale San Paolo:** ***N.C.T.*** **Fl.15 Battipaglia (SA) , Part. 449** *(Ente Urbano);*

- ✓ **All.5b)Mappa catastale WegisFl.15 Battipaglia (SA)** (*scala 1:2000 Formato A4*), con indicazione mappale **Part. 449** di ubicazione Parco San Paolo, tuttavia **senza il Complesso Condominiale, che risulta non immesso in mappa;**

- ✓ **All.5c) Elaborato Planimetrico e Elenco Immobili** dell'intero **complesso residenziale condominiale *Parco San Paolo* di Via Aversana civ.8, e di ricaduta Abitazione unifamiliare sub.8 Lotto Unico** *(in scala 1:500, formato originale A3);*

- ✓ **All.ti 5d-5e) Lotto Unico: Visura storica e Planimetria catastale: Abitazione Unifamiliare su 4 livelli Int.8: N.C.E.U., Battipaglia (SA) Fl. 15, Part 449, sub 8** (*con rappresentazione in scala 1:200, Formato originale A4*).

Dagli accessi effettuati sempre in data **09/10/2023** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sull'immobile esecutato**. Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 6- visure ipotecarie:→***

ALLEGATI 6: Vis.IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCO FORMALITA' PER IMMOBILE:

- **All.6a)Elenco formalità** per Immobile (*Abitaz.* ***sub.8*** *afferente al Lotto Unico*) datato **07/01/2023**.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6b)Nota di iscrizione**: **Ipoteca Volontaria originaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo, sull'Area di sedime del Parco Condominiale San Paolo e contro la Società Costruttrice*) iscritta il **17/11/2005** ai num.ri ***R.G. 55536 R.P. 13981,*** a favore di ***OMISSIS*** (*Creditore Ipotecario originario cui è subentrata l'attuale cessionaria del credito, la Procedente* ***OMISSIS****)* e contro la ***Società OMISSIS (****in qualità di Società Costruttrice l'intero Parco e proprietaria dei suoli****)*** sui **Suoli edificatòri del Parco Part.lla 449, all'epoca censita in CatastoTerreni NCT.** Ipoteca iscritta per la somma di ***1.200.000 €***, oltre interessi e spese successive.

- **All.6c)Domanda di annotazione**: circa il **frazionamento in quote Ipoteca Volontaria originaria** (*ab origine iscritta il* ***17/11/2005*** *ai num.ri* ***R.G. 55536 R.P. 13981),*** annotata il ***01/10/2007*** con ***R.G.47841 R.P.5969,*** con **l'immobile afferente al Lotto Unico, Abitazione sub.8, riportato in unità negoziale 7**. Quota di frazionamento ipotecario gravante sul Sub.8 pari a ***163.300€***, oltre interessi e spese successive.

- **All.6d)Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*su cui è incardinata la* ***presente E.I.138/2023***): Pignoramento del **26/05/2023,** trascritto il **20/06/2023** ai num.ri ***R.G. 26028 R.P. 20864,*** a favore di ***OMISSIS (****Creditore Procedente cessionario del Credito dal Creditore Ipotecario* ***OMISSIS****)* e contro la ***Società Debitrice Cooperativa OMISSIS (****Debitore persona giuridica****)*** sul **Lotto Unico come sopra configurato** *(Abitazione su più livelli con pertinenze esclusive e comuni* ***Part.449 sub.8*****).** Pignoramento eseguito per la somma di ***138.865,42 €***, oltre interessi e spese successive.

All'esito di un accurato controllo incrociato ***non risultano discrasìe nei dati ipocatastali,*** salvo il non comparire il complesso condominiale in mappa wegis, circostanza questa emendabile con redazione di nuovo tipo mappale, ovviamente però su eventuale iniziativa dell'intero condominio e stragiudizialmente.
Si tratta in ogni caso quindi di aspetto non dirimente sul proseguimento dell'iter esecutivo.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue ***Quesito 13*** *su Aspetti Edilizi:→*

Quesito 13: :*'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'*

Con riferimento agli **Aspetti Edilizi**, si relaziona quanto segue:

ASPETTI EDILIZI

L'**Intero Complesso di nove Villini a schiera**, attuale ***Parco San Paolo***, fu edificato sulla ***Part.449***, di proprietà della Cooperativa ***OMISSIS***, dalla stessa Società esecutata, in virtù del ***Permesso di Costruire originario*** risalente al 2004 e di seguito specificato:

- ***All.11a)*** **Permesso di Costruire originario n.162/04 prot. 41268/02 del 08.10.2004,** rilasciato dal ***Comune di Battipaglia***, al ***sig. OMISSIS***, in qualità di allora ***Presid. del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa OMISSIS,*** relativo alla realizzazione di un ***complesso residenziale di nove Villette a schiera***, su di un terreno in località Aversana riportato in N.C.T. al ***Foglio 15 parti.449,*** come da progetto a firma dell'***Ing. OMISSIS*** (*cfr. Allegati N. 10b – Titoli Edilizi*).

Successivamente a seguito di accertamento di conformità, si rese necessario istruire nel 2008 Nuovo permesso di Costruire in Sanatoria di talune difformità evidenziatesi, per le quali si ottenne tuttavia comunque parere ministeriale favorevole di compatibilità paesaggistica sempre nel 2008, da cui l'Agibilità finale nel 2009 per l'intero complesso residenziale condominiale, come di seguito specificato:

- ***All.11c)*** **Permesso di Costruire rilasciato in sanatoria delle difformità n.105/08 prot. 55227/08 del 29-30.07.2008,** rilasciato dal ***Comune di Battipaglia***, al ***sig. OMISSIS***, in qualità di allora ***Presid. del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa OMISSIS***;

- ***All.11d)*** **Parere favorevole di compatibilità paesaggistica prot. 17637 del 19.06.2008,** rilasciato, a seguito di accertam. di comp. Paesaggistica delle difformità rispetto al PdC 162/2004 originario, dal ***Ministero per i Beni e le Attività Culturali***, e di cui al ***Prot.46285 dell 23/06/2008 del Comune di Battipaglia***, al ***sig. S OMISSIS***, in qualità di ***Presid. del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa OMISSIS,*** relativo alla realizzazione di un ***complesso residenziale di nove Villette a schiera***, su di un terreno in località Aversana riportato in N.C.T. al ***Foglio 15 parti.449***;

- ***All.11e):Certificato di Agibilità delle Nove unità Immobiliari di Parco Condominiale San Paolo (compreso il Lotto Unico sub.8): Certificato di Agibilità Prot.76319 del 05/11/2009***, rilasciato dal ***Comune di Battipaglia***, alla ***sig.ra OMISSIS***, in qualità di allora ***Presid. del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa OMISSIS.***

Stanti dunque le caratteristiche di conformità dello stato effettivo Luoghi alla rappresentazione planimetrica catastale, ed il requisito di agibilità per l'Intero Complesso Condominiale, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita**, a partire dal valore di mercato, non ravvede detrazioni di sorta sotto l'aspetto edilizio, quanto piuttosto fattori minusvalenti legati a relativa vetustà del Complesso edilizio, stato di occupazione, fenomeni di umidità all'interrato, ed assenza di box auto coperto, pur essendo presente posto auto riservato entro recinzione condominiale.
Futuribili contribuzioni, secondo quote millesimali, a spese straordinarie di lavori condominiali non ancora deliberati, e facoltativo riaggiornamento del tipo mappale per il complesso di Parco San Paolo, portano inoltre a tenersi prudenziali nella stima del cespite.
I dettagli dei calcoli estimativi trovano comunque più ampio spazio al successivo *Quesito 14 di stima*.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

*Segue **Quesito 14** su **STIMA LOTTO**:→*

Quesito 14: ***'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'***

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** ***(Abitazione in Villino a schiera su quattro livelli, con balconi e corte esclusiva, nonché posto auto riservato in piazzale condominiale):***

- esaminato attentamente lo stato dei luoghi che rivela uno **stato di conservazione e manutenzione dell'Appartamento discreto ai piani superiori, e afflitto da taluni fenomeni di degrado da umidità risalita capillare al seminterrato,** quest'ultimo non utilizzabile come box, e con il Parco Residenziale di realizzazione non proprio recentissima**;**
- tenuto altresì conto a dei **comodi pertinenziali comuni ed esclusivi presenti** (*piazzali comune ed esclusivo, posto auto riservato ma scoperto, etc.*);
- considerata la **zona extraurbana di Località Aversana/Idrovora adiacente la SP 417 Aversana non molto infrastrutturata, con minime attività commerciali, scolastiche parrocchiali e ricreative, per il resto essendo il comparto territoriale a vocazione eminentemente agricola, quand'anche non molto distante dal Litorale Costiero di zona Lido Lago di Battipaglia;**
- valutate le consistenze superficiali del cespite, per ciascun livello di piano, ed omogeneizzate le pertinenze con le più opportune aliquote,

nonché quantificati, sotto il profilo puramente estimativo, gli aspetti plusvalenti e minusvalenti, sono stati, nella fattispecie, adottati dal CTU, i **procedimenti di stima,** di seguito descritti:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale,** ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **valore unitario per Villini a schiera,** sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune** per **omogeneizzare le pertinenze,** nonché le **aggiunte e detrazioni** legate da una parte a presenza di posto auto riservato entro recinzione, e per altro verso ad assenza ascensore interno, tipo mappale da riaggiornare, fenomeni di umidità al seminterrato, etc., il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (***Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*****),** ulteriormente controllato anche per via analitica *(cfr. Quesito 8 precedente)* e comparativa diretta *(cfr. Beni analoghi nel prosieguo)*.