



TRIBUNALE di SALERNO

Terza Sezione Civile - Ufficio esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO con omissis

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 140/2023
(Prossima Udienza 19/03/2024)**

CREDITORE PROCEDENTE:

omissis

Procuratore:

omissis

DEBITORE:

omissis

CUSTODE:

omissis

16 Febbraio 2024

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 Lotto: 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
	<i>I dati catastali e i confini attuali del Lotto Unico sono i seguenti:</i>	13
1.	<i>Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato</i>	16
c.	<i>Quesito 5</i>	20
d.	<i>Quesito 6</i>	21
e.	<i>Quesito 7</i>	22
f.	<i>Quesito 8</i>	23
g.	<i>Quesito 9</i>	24
h.	<i>Quesito 10</i>	25
i.	<i>Quesito 11</i>	26
j.	<i>Quesito 12</i>	28
k.	<i>Quesito 13</i>	30
l.	<i>Quesito 14</i>	36
l.1	<i>Descrizione procedimenti estimativi adottati</i>	36
l.2	<i>Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione</i>	37
m.	<i>Quesito 15</i>	40
n.	<i>Quesito 16</i>	41

<i>Riepilogo e descrizione finale</i>	41
<i>n.1 Descrizione sommaria, dati catastali e confini del Lotto Unico</i>	41
<i>n.2 Titoli di proprietà</i>	44
<i>n.3 Formalità pregiudizievoli</i>	45
<i>n.4 Stato di possesso e stima canone di locazione</i>	46
<i>n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	47
<i>n.6 Valore base d'asta Lotto Unico</i>	52
<i>o. Quesito 17</i>	54
<i>p. Quesito 18</i>	55
<i>q. Quesito 19</i>	56
<i>4. Congedo C.T.U.</i>	57
<i>5. Appendice</i>	58
<i>Elenco sintetico degli allegati (numero 11 allegati)</i>	58

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 **06.11.2023**, nella Esecuzione Immobiliare n. 140/2023 (*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 Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 140/2023, con il nome di:

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiale di appartamento per civile abitazione, ubicato in fabbricato condominiale a via Monsignor Aniello Vicinanza, 46 - Battipaglia (SA), in prossimità dello svincolo autostradale A3 SA-RC dello stesso Comune. L'appartamento interno 9 è distribuito su un unico livello di ultimo piano 5° di sottotetto, della scala A ed è costituito da tre camere da letto, soggiorno, cucina, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda di circa 122,90mq, balconi per circa 32,62 mq in totale con altezza minima soffitto-pavimento di circa 1,71m e altezza massima di circa 2,14m

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 25, particella 1916, **sub. 11**, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale € 371,85.

Valore base d'asta Lotto Unico = 87.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato un Lotto Unico in quanto l'appartamento è censito con un unico subalterno 11 e presenta evidenti caratteristiche di indivisibilità.

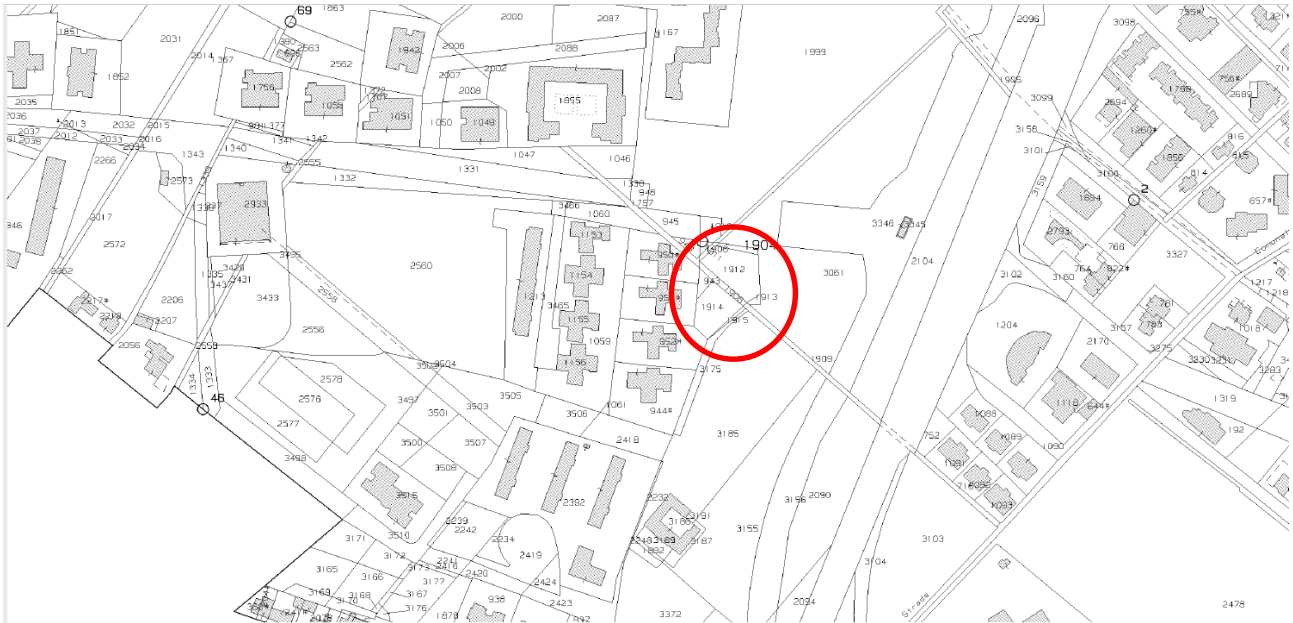
4. Risposte ai quesiti del mandato

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 05.06.2023 e con nota del funzionario UNEP del **12.06.2023** in merito relata di notifica che riporta di aver consegnato a mani al sig. Omissis figlio capace e convivente (*all. 2a del Volume allegati*), nonché nota di trascrizione del pignoramento stesso (sul quale è incardinata la presente E.I. 140/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **26.06.2023** ai numeri **R.G. 26891** e **R.P. 21556**, a favore di **OMISSIS** (*creditore procedente*) e contro **Omissis** (*debitore*), gravante sulla proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.lla 1916, sub. 11, viste, altresì, l'istanza di vendita del **21.07.2023** e la nota di iscrizione al ruolo contenente gli estremi delle parti e gli estremi catastali del cespite pignorato (*all.ti 2c e 2d del Volume allegati*), si deduce che la documentazione depositata per istruire la procedura è in regola completa e idonea per il proseguo del mandato.

Si rileva semplicemente che il fabbricato part. 1916, compare in mappa ancora con i vecchi identificativi catastali, ovvero part.lle 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904 e 943. Tale circostanza, come rappresentata di seguito, non inficia la normale prosecuzione dell'iter procedurale, evincendosi al più l'opportunità di riaggiornare il tipo mappale su iniziativa condominiale.



*Stralcio mappa catastale Wegis foglio 25, con riportate le ex part.lle 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904 e 943 divenute poi **part.lla 1916**, che ancora non compare in mappa e pertanto non compare la sagoma del fabbricato condominiale.*

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 Unico sono i seguenti:

Il **LOTTO UNICO** identificato catastalmente come segue:

*N.C.E.U. Battipaglia, foglio 25, particella 1916, **sub. 11**, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale € 371,85.*

Il **Lotto Unico**, come configurato dalla sottoscritta C.T.U., ovvero appartamento sub. 11, interno 9, nel suo complesso è delimitato e confina:

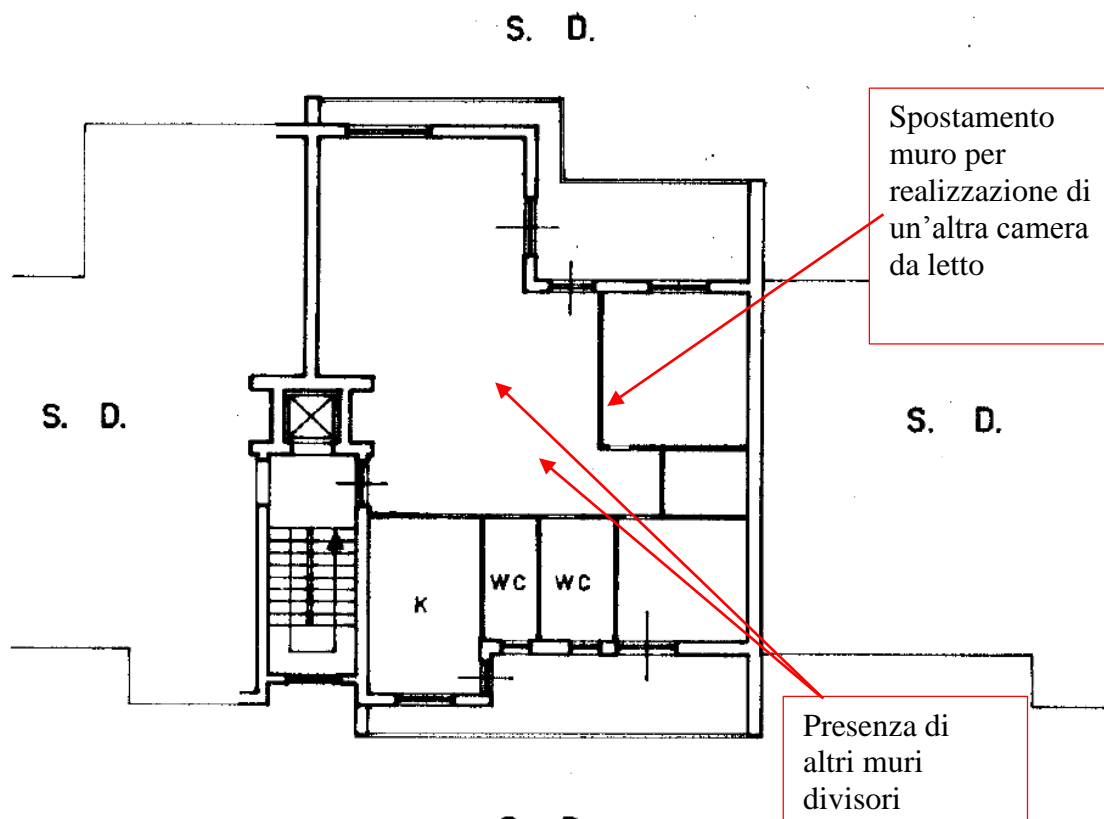
- **a nord**, tramite porta di ingresso con scala A condominiale comune, e tramite muro cieco con altra proprietà non eseguita, sub. 12;
- **ad est**, tramite affacci balconati con corte comune part. 1916, sub. 1;
- **a sud**, tramite setto murario cieco con altra proprietà non eseguita, sub. 22;
- **a ovest**, tramite affacci balconati con corte comune part. 1916, sub. 1.

I confini dell'appartamento sub. 11 del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati e balconati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

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

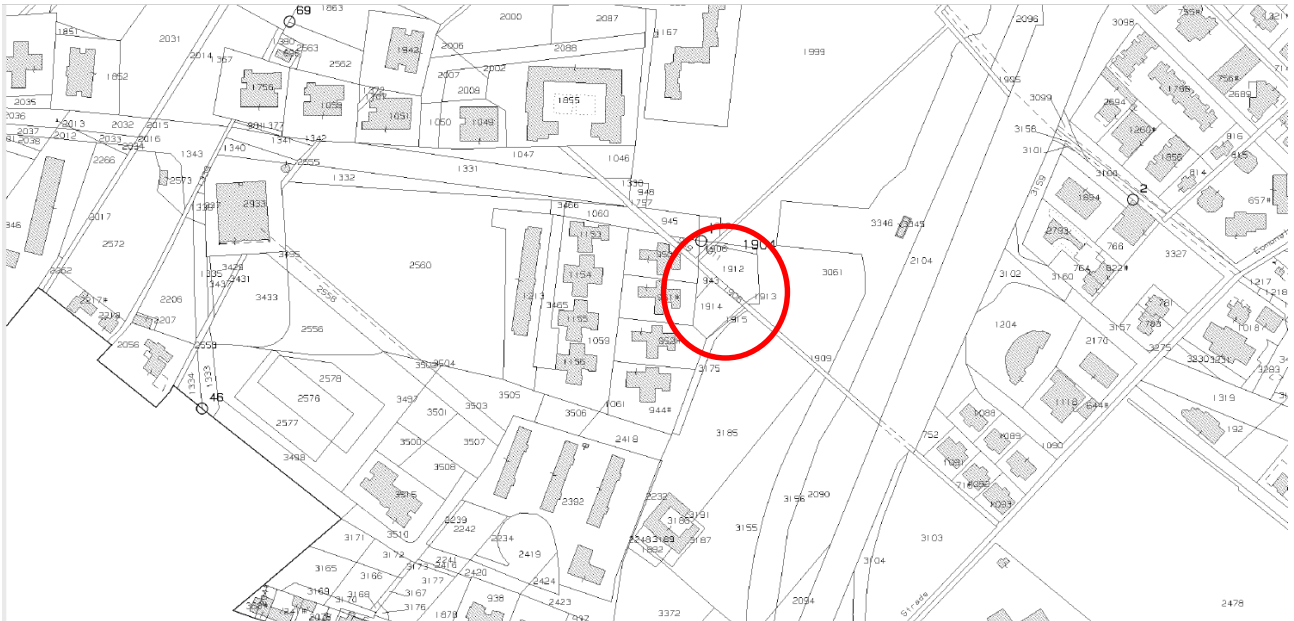
- I dati catastali Del Lotto Unico, sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento.
- Sui beni oggetto di procedura esecutiva non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 140/2023.
- **La planimetria catastale del Lotto Unico** non è conforme allo stato di fatto per la presenza di ulteriori muri divisorii in cartongesso per la realizzazione di ulteriore vano

letto. Trattasi, comunque, di lievi difformità non ostative alla prosecuzione dell'iter procedurale, come di seguito meglio illustrato.



Planimetria 1: planimetria catastale Lotto Unico con evidenziate le difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi (Fl. 25, part. 1916, sub 11).

- Esiste elaborato planimetrico anche se del 1996.
- **L'identificativo part. 1916 non compare in mappa Wegis**, dove sono ancora indicati i vecchi mappali, circostanza questa che, comunque, non ha impedito la corretta individuazione del cespite sulla base di altri riscontri planimetrici, mappali, ortofotografici e dei titoli provenienza. Di seguito si riporta lo stralcio di Mappa Wegis Catastale, indicante ancora i vecchi mappali part.lle 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904:



*Stralcio mappa catastale Wegis foglio 25, con riportate le ex part.lle 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904 e 943 divenute poi **part.lla 1916**, che ancora non compare in mappa e pertanto non compare la sagoma del fabbricato condominiale.*

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli all. 5 del Volume Allegati.

1. Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato

Il **Lotto Unico**, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova nel Comune di **Battipaglia**, in via **Monsignor Aniello Vicinanza civ. 46**, zona ubicata in prossimità dello svincolo autostradale di Battipaglia e della S.S. 18 e, pertanto, facilmente raggiungibile con l'automobile o utilizzando l'autobus.

La zona di ricaduta del cespite esecutato è una zona poco trafficata, con possibilità di parcheggio negli slarghi stradali nei pressi dell'edificio condominiale.

Dunque, trattasi di un ambito prevalentemente a destinazione residenziale, con poco distanti in linea d'aria i negozi con i generi alimentari di prima necessità.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (*cf. figura 1 e successive*) consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 140/2023.



Immagine 1: Stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Immagine 2: Ortofoto di inquadramento generale con indicazione delle principali caratteristiche territoriali e dei centri urbani maggiori in prossimità del Comune di Battipaglia (fonte: Google Maps)

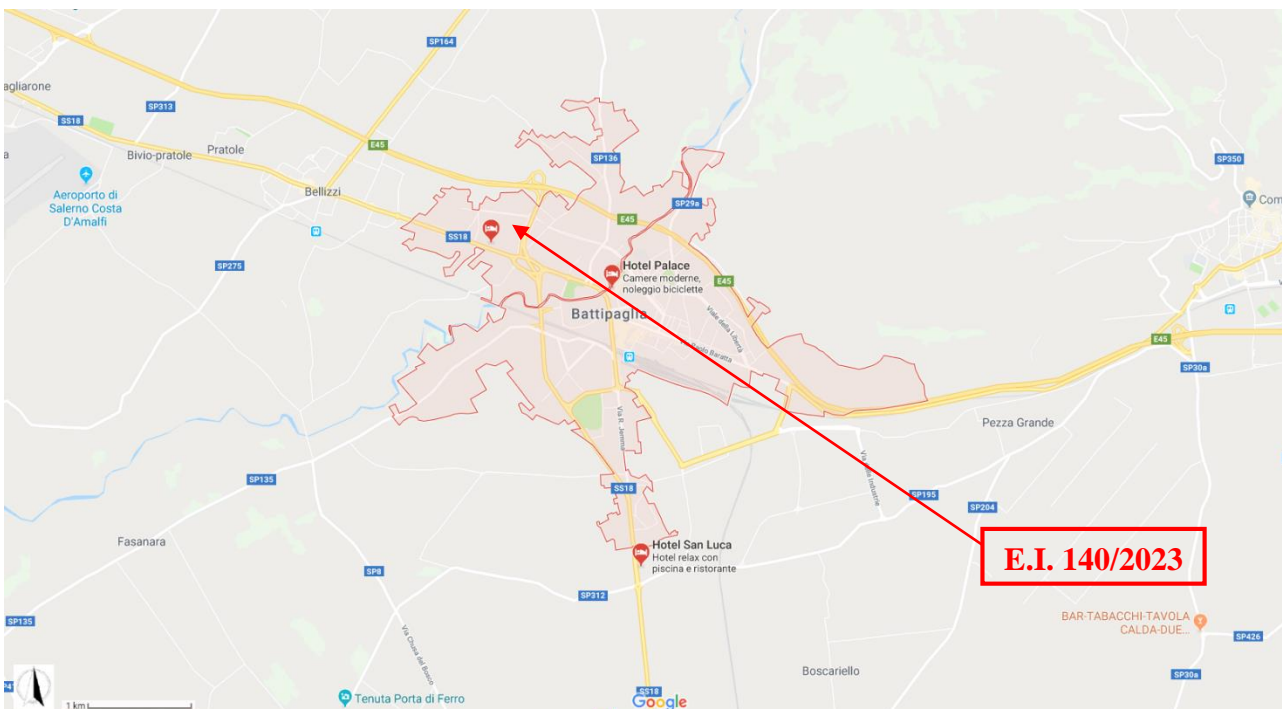


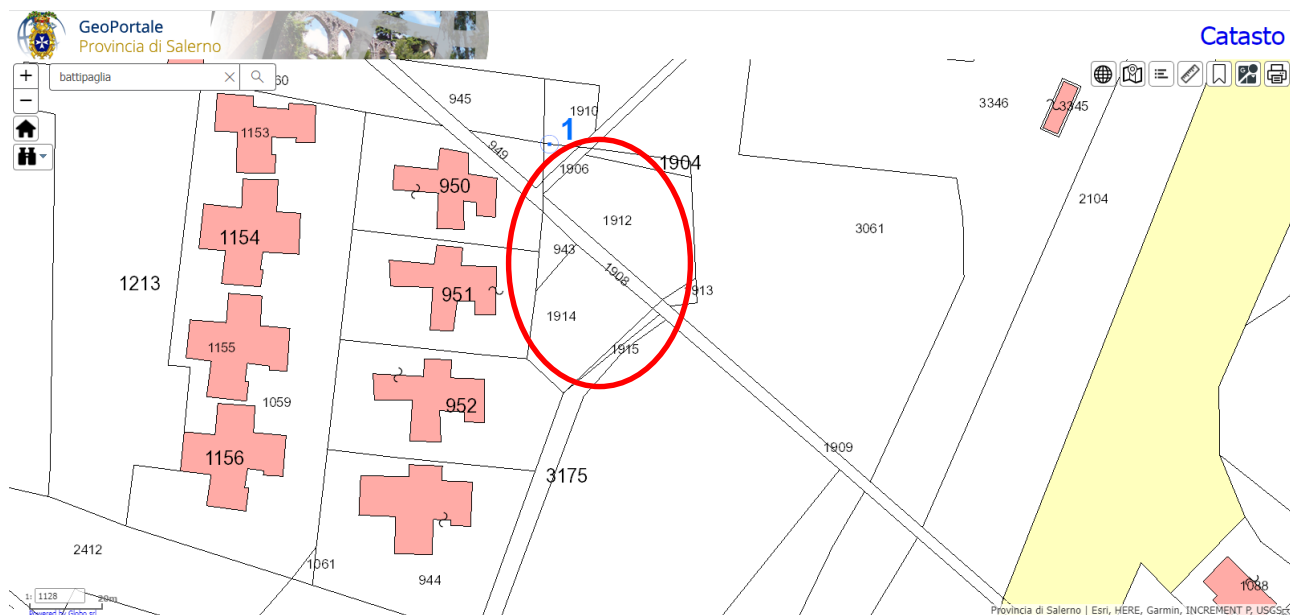
Immagine 3: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala con delimitazione del Comune di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Immagine 4: ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in Via Monsignor Aniello Vicinanza, 46 (fonte: Google Maps). Dal quartiere di ricaduta del cespite è possibile raggiungere in auto agevolmente rotonda e svincolo autostradale, mentre anche a piedi gli esercizi commerciali si ritrovano sulla S.S. 18 Tirena Inferiore, nel tratto afferente alla vicina località Belvedere



Immagine 5: stralcio Carta Tecnica Regionale, in cui si evidenzia l'inquadramento della toponomastica e indicazione della zona di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno). Numerose possibilità di parcheggio si rinvengono sul piano viabile che serve l'intero quartiere.



*Immagine 6: stralcio mappa catastale foglio 25, con riportate le ex part.ile 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904 e 943 divenute poi **part.lla 1916**, che ancora non compare né in mappa catastale Wegis, né sul Geoportale Provinciale, evincendosi l'opportunità di riaggiornare il tipo mappale su iniziativa condominiale. Infatti, la ricaduta del sub. 11 pignorato e afferente al Lotto Unico, è al livello di sottotetto dell'edificio part. 1916 da immettere in mappa (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).*



Esterni ed interni dell'immobile di cui al Lotto Unico

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione grafico-fotografica, redatta in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

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 dott.ssa Maria Landolfo del 28.06.2023, nonché per visura diretta, presso l'archivio notarile di Salerno, dell'atto ultraventennale di assegnazione per notar Trotta Gustavo del 02.11.1999, rep. 64936, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23.11.1999 ai nn.34062/25777, nel quale viene assegnata la proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, ai soci della cooperativa edilizia Omissis e Omissis (*soggetti venditori danti causa della debitrice, anch'essi in regime patrimoniale di separazione dei beni*), dalla società OMISSIS con sede in Salerno e, infine, dalla visione dell'atto di compravendita per notaio Pasquale Cammarano del 28.12.2005 Rep. 76679, racc. 31835, trascritto a Salerno il 05.01.2006 ai n.ri R.G. 847 e R.P. 501, richiesto dalla sottoscritta CTU presso l'archivio notarile di Salerno (cfr.all. 3b), nel quale **Omissis** (*debitrice, indicata in atto come in regime patrimoniale di separazione legale dei beni*) compra da Omissis e Omissis (*soggetti venditori danti causa della debitrice, anch'essi in regime patrimoniale di separazione dei beni*), la proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA), individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, risulta ben specificata la provenienza dei beni e vi è la continuità delle trascrizioni.

In ogni caso si rimanda agli all.ti 3 del Volume Allegati CTU, per maggiori approfondimenti.

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. 140/2023 il pignoramento aggredisce l'interezza del cespite sub. 11 in capo all'esecutata sig.ra Omissis, acquirente in regime patrimoniale di separazione dei beni, con diritto reale di quota 1/1 della proprietà superficiale della part. 1916, foglio 25, sub. 11, non si pongono questioni divisorie.

Si tenga in ogni caso presente che il coniuge Omissis è coniuge co-obbligato, che compare, in qualità di debitore non datore di ipoteca, nella nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria (alla base del titolo esecutivo) iscritta in data **05.01.2006** ai n.ri **R.G. 849, R.P. 286**.

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 Unico oggetto della presente E.I. 140/2023 risulta privo di contratti di locazione in essere, e pertanto lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Vi è da rilevare che, per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, secondo quanto riscontrato nel corso dell'Accesso congiunto Custode C.T.U. del **23.11.2023**, **che l'immobile risulta detenuto dalla debitrice stesso Omissis, con il figlio e il marito.**

Si rimarca nuovamente che la sig.ra Omissis, è proprietaria del diritto di superficie dell'appartamento part. 1916 sub. 11 (con il Comune di Battipaglia proprietario del suolo).

In ogni caso un ipotetico acquirente potrà valutare il riscatto del diritto di superficie presso il Comune di Battipaglia, circostanza quest'ultima che naturalmente sarà tenuta in considerazione per l'elaborazione del prezzo base di vendita del Lotto Unico, come meglio specificato nel prosieguo.

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."

Ai fini della stima dei più probabili canone di locazione del lotto Unico consultando sia i dati del Borsino Immobiliare che del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP che quelli dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (all.ti 9), con riferimento alla zona Belvedere del Comune di Battipaglia, ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi, risulta il seguente VALORE UNITARIO di LOCAZIONE del Lotto Unico:

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. LOTTO UNICO}} = \frac{3,95 + 3,45 + 4,5}{3} = 3,97 \text{ €/mq X mese.}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda piano primo appartamento: **122,90 m²**;
- consistenza superficiale balconi = **32,62 m²**

si ottiene il **più probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE relativo all'appartamento LOTTO UNICO pignorato**, e praticando un'aliquota percentuale del 10% per tener conto delle altezze ribassate del cespite, della presenza di umidità, nonché dello stato mediocre dell'appartamento si ottiene un valore come di seguito riportato:

- **Canone locativo mensile Lotto Unico:**

$$\begin{aligned} \text{Canone locativo} &= 122,90 \text{ mq} \times 3,97 \text{ €/mq} \times \text{mese} + 0,10 \times 32,62 \text{ mq} \times 3,97 \text{ €/mq} \times \text{mese} \\ &= 500,86 \text{ €/mese} \cong 500,00 \text{ €/mese} - 10\% = 450,00 \text{ €/mese} \end{aligned}$$

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".

Come risulta dal **Certificato Anagrafico di stato civile della debitrice Omissis rilasciato in data 22.01.2024 dal Comune di Battipaglia**, quest'ultima risulta coniugata con Omissis a Bellizzi il 27.04.1991.

Nell'estratto di matrimonio rilasciato in data 06.02.2024 dal Comune di Battipaglia, si certifica **il regime di separazione legale dei beni scelto in data 30.04.1991 dai coniugi**, con matrimonio celebrato il 27.04.1991, pertanto non si pongono aspetti divisionali nemmeno legati al regime patrimoniale.

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)”.*

Come accertato in data **accesso C.T.U. 23.11.2023**, risulta **istituito condominio sul fabbricato part.1916**, il cui amministratore P. T. è Omissis.

Dai contatti intercorsi con la stessa Amministratrice risultano i seguenti oneri condominiali pendenti:

QUOTE CONDOMINIALI OMISSIS

28/01/2023	PARC.INGEGNERE PER CILAS ECOBONUS	160,00 €
	RATA GIUGNO ORDINARIA 2023	48,90 €
	RATA LUGLIO ORDINARIA2023	48,90 €
	RATA AGOSTO ORDINARIA2023	48,90 €
	RATA SETTEMBRE ORDINARIA 2023	48,90 €
	RATA ORDINARIA OTTOBRE 2023	48,90 €
	RATA ORDINARIA NOVEMBRE 2023	48,90 €
	RATA ORDINARIA DICEMBRE 2023	48,90 €
	RATA ORDINARIA GENNAIO 2024	48,90 €
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIPARAZIONE ASCENSORE GIUGNO	145,00 €
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIPARAZIONE ASCENSORE LUGLIO	58,00 €
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIPARAZIONE ASCENSORE SETTEMBRE	80,00 €
	INTEGRAZIONE ENERGIA ELETTRICA	5,00 €
		839,20 €

Tali oneri condominiali saranno detratti in cifra tonda (1000,00 €) nella formazione del prezzo base di vendita del successivo quesito 14.

Sugli aspetti condominiali in itinere di procedura potrà relazionare più compiutamente la custodia giudiziale che ha anche facoltà di presenziare alle assemblee condominiali.

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 del pignoramento e dell’ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 140/2023:

- **Nota di iscrizione ipoteca volontaria** (alla base del titolo esecutivo) concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di 165.000,00, iscritta in data **05.01.2006** ai n.ri **R.G. 849, R.P. 286**, sul diritto di proprietà superficaria del bene Lotto Unico foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, in favore di Omissis (*creditore sia ipotecario sia procedente*) e contro **Omissis (in qualità di debitore datore di ipoteca) e Omissis (coniuge co-obbligato dell’esecutata, che compare in qualità di debitore non datore di ipoteca)**;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 140/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **26.06.2023** ai numeri **R.G. 26891 e R.P. 21556**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis (debitore)**, gravante sulla proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11.

invece, l’ipoteca legale presente nell’elenco per soggetto debitore risulta cancellata.

- **Nota di iscrizione ipoteca legale CANCELLATA** ipoteca per debito di imposta, iscritta in data **21.06.2010** ai n.ri **R.G. 25786, R.P. 4979**, sul bene Lotto Unico foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, in favore di Omissis e contro **Omissis (debitrice) e Omissis (marito della debitrice)**, per un totale comprensivo di spese pari 34.414,82.

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		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.tr.)	€ 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. 140/2023*, sono pari a

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Singolo Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

COSTI DI CANCELLAZIONE TOTALI: 294,00 +35,00 = 329,00 €

Importo che la sottoscritta C.T.U. non ritiene, comunque, di detrarre dal valore del Lotto Unico 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 storica per immobile (Lotto Unico)** N.C.E.U. Battipaglia, foglio 25, part. 1916, sub. 11, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 m², totale escluse aree scoperte 125 m², rendita 371,85 €;
- **All.5c) Elaborato planimetrico foglio 25**, del Comune di Battipaglia, 1916, fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, datato 19.03.1996, privo di scala;
- **All.5d) Planimetria catastale (Lotto Unico)** N.C.E.U. Battipaglia, foglio 25, part. 1916, sub. 11, piano 5, scala A, interno 9, scala 1:200 del 07.03.1996.
- **All.5e) Mappa catastale Wegis foglio 25**, riportante ancora i vecchi mappali part.lla 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904.

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) aggiornato al 04.02.2024;
- **All.6b) Nota di iscrizione ipoteca volontaria** (alla base del titolo esecutivo) concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di 165.000,00, iscritta in data **05.01.2006** ai n.ri **R.G. 849, R.P. 286**, sul diritto di proprietà superficiaria del bene Lotto Unico foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, in favore di Omissis (*creditore sia ipotecario sia procedente*) e contro **Omissis (in qualità di debitore datore di ipoteca) e Omissis (coniuge co-obbligato dell'esecutata, che compare in qualità di debitore non datore di ipoteca)**;
- **All.6c) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 140/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **26.06.2023** ai numeri **R.G. 26891 e R.P. 21556**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis (debitore)**, gravante sulla proprietà superficiaria dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11.

All'esito di un accurato controllo incrociato non risulta alcuna discrasia nei dati ipocatastali, che possa inficiare la presente E.I. 140/2023, in quanto le incongruenze in mappa Wegis e planimetria catastale sono state ampiamente illustrate ai quesiti iniziali e non hanno impedito la corretta individuazione del cespite.

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:

Premesso che il diritto di superficie fu ceduto dal Comune di Battipaglia alla Cooperativa edilizia "Omissis" con atto del 17.01.1984, registrato a Eboli il 21.06.1984 al n. 7784 e trascritto il 02.02.1987 al n. 3901, nell'ambito di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP Legge 167/1962), approvato il 15.06.1974 con DPR Giunta Regionale Campania n. 367 del 15.06.1974, **il fabbricato, part. 1916, di via Monsignor Aniello Vicinanza, ove ricade, in particolare, al piano quinto di sottotetto il Lotto Unico, sub. 11, è stato realizzato negli anni '80, ed è stato autorizzato con i seguenti titoli:**

- **All. 7a) Concessione edilizia prot. n. 8253-77 (N 1017)** rilasciata in data **21.07.1988** al sig. Omissis quale presidente della cooperativa edilizia "**Omissis**" assegnataria del

lotto n. 50 del comprensorio A2 del P.E.E.P. per la realizzazione di un fabbricato sociale;

- **All.7b) Concessione edilizia di variante prot. n. 4194 (N. 151)** rilasciata in data **20.04.1989** al sig. Omissis quale presidente della cooperativa edilizia "*Omissis*";
- **All.7c) Concessione edilizia di rinnovo prot. n. 7247** rilasciata in data **16.07.1992** alla sig.ra Omissis quale presidente pro-tempore della cooperativa edilizia "*Omissis*" per il completamento dei lavori del fabbricato sociale;

Successivamente, proprio **l'unità immobiliare afferente al Lotto Unico, scala A, interno 9, piano 5, originariamente destinata a sottotetto, è stata trasformata, mediante opere interne, in abitazione.** Difatti, presenta al suo interno altezza variabili tra 1,75 m e 2,10 m, ed è stata successivamente oggetto di sanatoria di opere edilizie abusive in ossequio alle leggi 47/85, 724/94 e 662/96.

- **All.7d) Concessione edilizia in sanatoria, ex legge 724/94, prot. n. 05019/95** (con allegata documentazione) rilasciata in data **26.10.1999** al sig. Omissis, quale presidente del consiglio di amministrazione della cooperativa "*Omissis*", per la trasformazione in unità abitativa del sottotetto in piano quinto scala A, interno 9 (foglio 25, particella 1916, sub. 11, coincidente proprio con il Lotto Unico) facente parte del fabbricato sociale in via Monsignor Vicinanza, con relazione tecnica, grafici assentiti e foto d'epoca.

In definitiva, il parco residenziale entro cui ricade il Lotto Unico è da ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio e, tuttavia, occorrerà procedere al calcolo degli oneri per il conseguimento dell'agibilità, nonché al calcolo degli oneri per il riscatto del diritto di superficie, come di seguito illustrato:

Totale oneri presumibili di ottenimento della Certificazione di Abitabilità/ Agibilità comprensivi di spese tecniche di collaudo e quant'altro: 1.700 € in cifra tonda.

Stima oneri presumibili di Urbanizzazione cui è subordinato il riscatto dell'Area con riferimento alle consistenze superficiali del Lotto Unico:

Considerando che il costo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione come risulta nella tabella di seguito riportata dipende dai seguenti valori:

$m_c = 235,97 \text{ m}^3$ (Volumetria complessiva cespiti eseguiti App. (122,90 mq X 1,92 m altezza media)

$c = 1,61 \text{ €/m}^3$. (costo unitario a metro cubo come estrapolato dalla tabella normativa di seguito riportata):

Oneri di urbanizzazione in Euro/mc adeguati in base alle tabelle approvate con Deliberazione di Consiglio Regionale n.208/05 del 26.03.1985 ed aggiornate al dato istat giugno 2011						
interventi	zona omogenea					
	A	B	C	D	E	F
nuove costruzioni residenziali $I_f = < 1,50$ mc/mq	6,44	6,85	5,23	6,44	8,05	6,44
nuove costruzioni residenziali compreso tra 1,50 mc/mq e 3 mc/mq	6,68	7,33	6,68	6,68	8,05	6,68
nuove costruzioni residenziali $I_f > 3$ mc/mq	6,84	6,84	7,08	6,84	8,05	6,84
nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	1,61	1,61	1,61		8,05	
edilizia terziaria, direzionale o commerciale	7,41	6,84	6,20	6,20	8,05	6,20
edilizia turistica ricettiva	8,05	8,05	8,05		8,05	
attrezzature per il tempo libero	3,22	4,03	4,83	5,64	8,05	5,64
interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	1,61	1,61	1,61		1,61	7,33
interventi di ristrutturazione con variazioni d'uso	1,61	1,61	1,61		1,61	6,68
interventi di ristrutturazione non convenzionata al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 9 legge 10/1977	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61

Quindi il **costo di costruzione** (*Oneri Urbanizzazione*) sarà pari a:

$$C_c = c \times m_c = 1,61\text{€}/\text{m}^3 \times 235,97 \text{ m}^3 = 379,91 \approx 380,00 \text{ € in cifra tonda};$$

Totale oneri per il riscatto del diritto di superficie

Inoltre, per richiesta della scrivente CTU diretta all'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia, è stato comunicato il calcolo degli oneri inerenti il riscatto della proprietà superficiale, calcolato dallo stesso Comune in **5.631,99 €, e fornendo, altresì, il seguente prospetto:**

Oggetto: riscontro nota prot. 10836 del 06.02.2024- cooperativa Maison di via Mons. Vicinanza- richiesta di determinazione del costo per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà-

Il sottoscritto, arch. Guardigni Michelangelo, in riscontro alla richiesta indicata in oggetto, e facendo seguito al calcolo effettuato per l'aggiornamento del corrispettivo delle aree da cedere in proprietà per le Cooperative, effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 23.12.1998, e s.m.i. con riferimento al mese di febbraio 2024 riporta di seguito il corrispettivo dovuto, come richiesto dall'istante:

Coop. MAISON via Mons. Vicinanza

Beni signora Liseni Maria

Indennità di esproprio aggiornata a febbraio 2024 € 176,76 al mq

$Q = (\text{costo aggiornato al mq } \text{€ } 176,76 \times \text{superficie del lotto } \text{mq } 2.331,00) \times \text{ribasso } 60\% - \text{oneri aggiornati } 98.697,05 = \text{€ } 148.519,15$

$Q = \text{costo } 148.519,15 \times \text{millesimi di proprietà } 37,9210 / 1000 = \text{€ } 5.631,99$

$Q_{\text{tot}} = \text{€ } 5.631,99$

Importo totale da versare = € 5.631,99 (valore della trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà)

Stima oneri presumibili di Eliminazione Vincoli connessi al diritto di superficie.

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i **vincoli convenzionali sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione** gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

Ing. Serena Picariello

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste. Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 99 anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato.

È dunque possibile avanzare, da parte degli interessati, richiesta di rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, mediante il pagamento in aggiunta a quello precedente, di un corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Detto corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, è in ogni caso pari ad una **percentuale del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** [$C_1 = V_{Trasf.def.} \approx 14.501,87\text{€}$ come stimato in precedenza.], ed è determinato sulla base della seguente formula:

$$C_2 = Q \times C_1$$

Dove:

- C_2 è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alle modalità di alienazione e locazione degli immobili PEEP (**da stimare**);
- C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**5631,99€**);
- Q è la quota percentuale determinata in relazione alla durata residua del vincolo (con un **minimo del 2,22%**) ($Q = [40/60 \times (30-N) : 30] \% = - 2,22\% < 2,22\% \rightarrow$ **si adotta 2,22% nel nostro caso**). Poiché nel caso in oggetto la cessione del diritto di superficie risale

al gennaio 1984 e quindi a epoca ultratrentennale la formula normativa restituisce il valore % minimo.

- N è il numero di anni trascorso dalla stipula della convenzione originaria alla stipula della nuova convenzione (**40 anni dal 1984 (epoca dell'atto di cessione del diritto di superficie del gennaio 1984 al 2024, ovvero all'attualità)**);

Si ottiene dunque in definitiva il seguente **onere di eliminazione dei Vincoli**:

$$C_2 = 2,22 \% * C_1 = 0,0222 \times 5.631,99 \text{ €} = 125,03 \text{ €} \approx 125,00 \text{ € in cifra tonda.}$$

Fermo restando che il parere ultimo circa gli effettivi oneri di riscatto spetta esclusivamente all'UTC Comune di Battipaglia preposto per competenza, a fini puramente estimativi e a perfetta tutela di acquirente e ruolo esecutivo, si terrà conto degli oneri come stimati dall'ente comunale prima riportati in aggiunta a tutti gli altri fattori minusvalenti con i quali calibrare il definitivo prezzo a base di vendita del Lotto Unico.

Infatti, dal confronto tra stato effettivo dei luoghi, rappresentazione catastale e grafici assentiti dall'UTC di Battipaglia, si evincono **talune difformità inerenti la distribuzione interna, con creazione di altre pareti di cartongesso per la realizzazione di ulteriore vano letto.**

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza, UTC di Battipaglia e Agenzia del Territorio, a fini puramente estimativi, si terrà conto degli aspetti di riaggiornamento planimetrico catastale con CILA asseverativa, nonché delle altezze ribassate della presenza di macchie di umidità, delle mattonelle sconnesse, e tutte le altre minusvalenze illustrate in precedenza, come specificato nel prossimo quesito 14 di stima.

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

Preso atto del mediocre stato di conservazione e manutenzione dell’unità immobiliare di Abitazione, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi e il contesto di ricaduta Lotto in complesso residenziale di via Monsignor Aniello Vicinanza in zona Belvedere del Comune di Battipaglia, nonché valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti al Lotto Unico oggetto di pignoramento, la stima è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima, di seguito descritto:

- **procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale**, dal quale si ottiene, per mediazione dei *valori medi OMI e dei valori medi Borsino, valori medi del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP*, **il valore unitario del Lotto Unico, che moltiplicato per le consistenze superficiali fornisce per il tramite di opportuni coefficienti di omogeneizzazione ed anche detrattivi, il prezzo base di vendita con riferimento alla tipologia di cespite: abitazione di fascia media o di tipo civile.**

Dal valore di mercato dalla piena proprietà sono stati decurtati, successivamente, gli oneri di riscatto connessi al diritto di superficie nonché le altre voci di minusvalenza, onde pervenire al Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico).

Sono state, dunque, seguite dalla sottoscritta C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono, dunque, per chiarezza e completezza i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato e ciò indipendentemente dalla tabella generata in automatico nella perizia sintetica dal sito <http://www.procedure.it/>.

1.2 Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La *valutazione del cespite Lotto Unico* è stata, dunque, effettuata su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*cf. All.9 Vol. Allegati*):

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;
- il *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;
- l'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente ai valori medi di **abitazioni di tipo civile o di fascia media per la zona Belvedere di Battipaglia, comprendente l'ambito**

circostante via Monsignor Aniello Vicinanza, opportunamente mediati, forniscono, il seguente valore base unitario:

$$V_{\text{unitario, abitazioni di fascia media e di tipo civile}} = \frac{[(1.000,00+1.400,00)/2 + 1.079,00+1.000,00]}{3} = 1.093,00 \text{ €/mq}$$

- **Valore base d'asta Lotto Unico, sub. 11**

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali anche delle pertinenze del sub. 11 di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento mansardato: **122,90 m²**
- consistenza superficiale balconi = **32,62 m²**

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione pertinenziali, nonché aliquote minusvalenti con riferimento alle altezze ribassate, risulta il seguente prezzo base di vendita del sub. 11 eseguito al netto delle detrazioni:

- **V. mercato sub. 11** = (122,90 mq × 1.093,00 €/mq + 32,62 mq × 1.093,00 €/mq × 0,20) × 0,75 = 106.095,32 € ≈ **106.000,00 €**.

Detto valore di mercato è da intendersi con riferimento alla piena proprietà.

Pertanto, a tale valore andranno detratti i seguenti oneri:

- *Oneri di riscatto diritto di superficie: 5.631,99 €;*
- *Oneri per ottenimento certificato di Agibilità 1.700,00 €;*
- *Oneri costi di urbanizzazione 380,00 €;*
- *Costo C₂ eliminazione vincoli: 125,00 €;*
- *Pratica DOCFA per il riaggiornamento planimetrico-catastale 800,00 €;*
- *CILA asseverativa per il riaggiornamento planimetrico di riallineamento 1.500,00 €;*
- *Oneri condominiali: 1.000,00 €;*
- *Problematiche di umidità e mattonelle sconnesse 8.000,00 €.*

Per un totale di 19.136,99 arrotondabili a 19.000,00.

Pertanto, detraendo tale aliquota dal valore di mercato si ottiene il seguente valore base d'asta:

$$\text{Valore base d'asta Lotto Unico: } 106.000,00 \text{ €} - 19.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{87.000,00 \text{ €}}}$$

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 congiunto Custode-C.T.U. del 21.11.2023, **l’abitazione inerente il Lotto Unico** presenta al suo interno beni mobili di proprietà della debitrice e del suo nucleo familiare, i quali potrebbero essere interessati al loro recupero e pertanto la sottoscritta CTU non ravvede ulteriori motivi di detrazione, legati alle operazioni di sgombero e trasloco. Non sono, invece, presenti materiali di risulta o rifiuti.

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 del Lotto Unico

A conclusione della presente relazione, si riporta sinteticamente la configurazione e le caratteristiche salienti del Lotto Unico oggetto della presente E.I. 140/2023:

LOTTO UNICO:

Proprietà superficiaria di appartamento per civile abitazione, ubicato in fabbricato condominiale a via Monsignor Aniello Vicinanza, 46 - Battipaglia (SA), in prossimità dello svincolo autostradale A3 SA-RC dello stesso Comune. L'appartamento interno 9 è distribuito su un unico livello di ultimo piano 5° di sottotetto, della scala A ed è costituito da tre camere da letto, soggiorno, cucina, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda di circa 122,90mq, balconi per circa 32,62 mq in totale con altezza minima soffitto-pavimento di circa 1,71m e altezza massima di circa 2,14m

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 25, particella 1916, **sub. 11**, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale € 371,85.

Valore base d'asta Lotto Unico = 87.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato un Lotto Unico in quanto l'appartamento è censito con un unico subalterno 11 e presenta evidenti caratteristiche di indivisibilità.

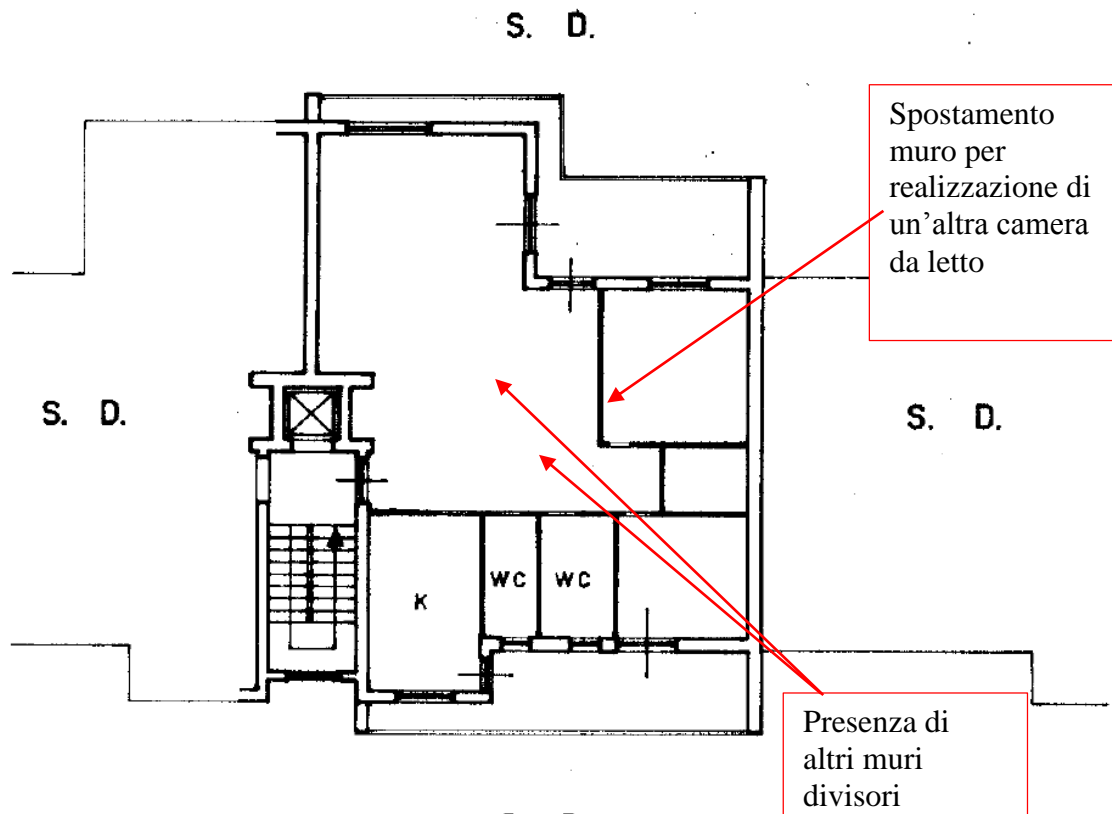
a nord, tramite porta di ingresso con scala A condominiale comune, e tramite muro cieco con altra proprietà non eseguita, sub. 12;

- **ad est**, tramite affacci balconati con corte comune part. 1916, sub. 1;
- **a sud**, tramite setto murario cieco con altra proprietà non eseguita, sub. 22;
- **a ovest**, tramite affacci balconati con corte comune part. 1916, sub. 1.

I confini dell'appartamento sub. 11 del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati e balconati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

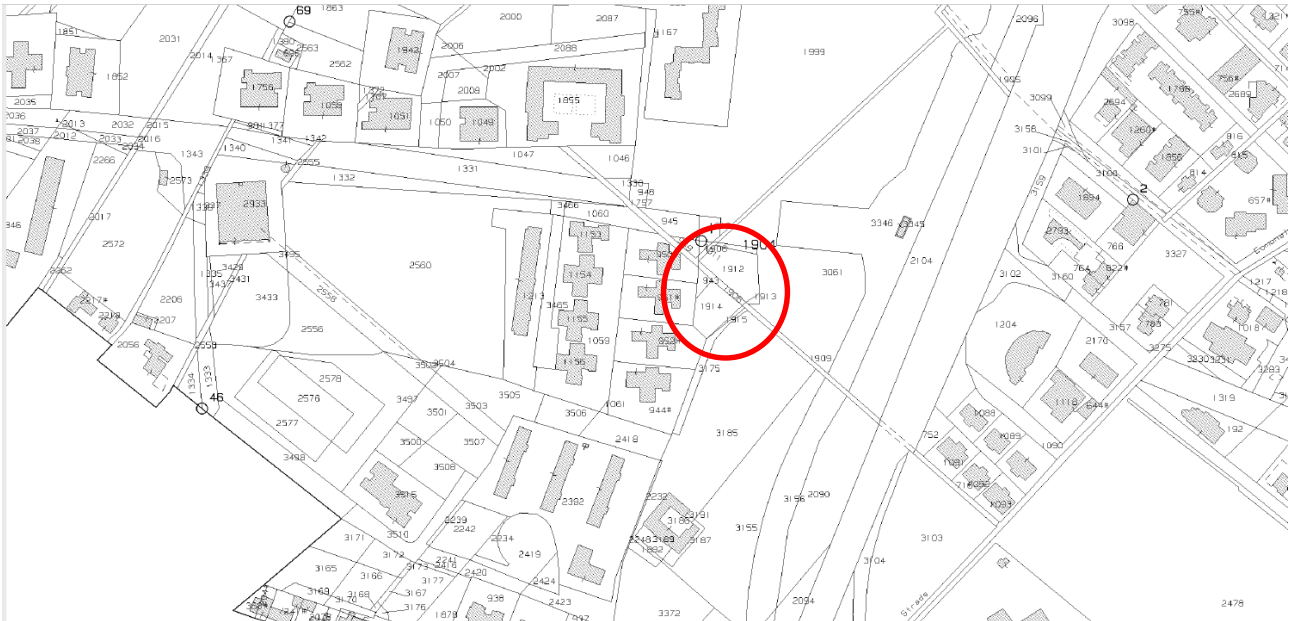
Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA**:

- I dati catastali Del Lotto Unico, sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento.
- Sui beni oggetto di procedura esecutiva non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 140/2023.
- **La planimetria catastale del Lotto Unico** non è conforme allo stato di fatto per la presenza di ulteriori muri divisorii in cartongesso per la realizzazione di ulteriore vano letto. Trattasi, comunque, di lievi difformità non ostative alla prosecuzione dell'iter procedurale, come di seguito meglio illustrato.



Planimetria 1: planimetria catastale Lotto Unico con evidenziate le difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi (Fl. 25, part. 1916, sub 11).

- Esiste elaborato planimetrico anche se del 1996.
- **L'identificativo part. 1916 non compare in mappa Wegis**, dove sono ancora indicati i vecchi mappali, circostanza questa che, comunque, non ha impedito la corretta individuazione del cespite sulla base di altri riscontri planimetrici, mappali, ortofotografici e dei titoli provenienza. Di seguito si riporta lo stralcio di Mappa Wegis Catastale, indicante ancora i vecchi mappali part.lle 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904:



*Stralcio mappa catastale Wegis foglio 25, con riportate le ex part.lla 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904 e 943 divenute poi **part.lla 1916**, che ancora non compare in mappa e pertanto non compare la sagoma del fabbricato condominiale.*

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli all. 5 del Volume Allegati.

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 dott.ssa Maria Landolfo del 28.06.2023, nonché per visura diretta, presso l'archivio notarile di Salerno, dell'atto ultraventennale di assegnazione per notar Trotta Gustavo del 02.11.1999, rep. 64936, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23.11.1999 ai nn.34062/25777, nel quale viene assegnata la proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.lla 1916, sub. 11, ai soci della cooperativa edilizia Omissis e Omissis (*soggetti venditori danti causa della debitrice, anch'essi in regime patrimoniale di separazione dei beni*), dalla società OMISSIS con sede in Salerno e, infine, dalla visione dell'atto di compravendita per notaio Pasquale Cammarano del 28.12.2005 Rep. 76679, racc. 31835, trascritto a Salerno il 05.01.2006 ai n.ri R.G. 847 e R.P. 501, richiesto dalla sottoscritta CTU presso l'archivio notarile di Salerno (cfr.all. 3b), nel quale **Omissis** (*debitrice, indicata in atto come in regime patrimoniale di separazione legale dei beni*) compra da Omissis e Omissis (*soggetti venditori danti causa della debitrice, anch'essi in regime patrimoniale di separazione dei beni*), la proprietà superficaria

dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA), individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, risulta ben specificata la provenienza dei beni e vi è la continuità delle trascrizioni.

In ogni caso si rimanda agli all.ti 3 del Volume Allegati CTU, per maggiori approfondimenti.

n.3 Formalità pregiudizievoli

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli del pignoramento e dell'ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 140/2023:

- **Nota di iscrizione ipoteca volontaria** (alla base del titolo esecutivo) concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di 165.000,00, iscritta in data **05.01.2006** ai n.ri **R.G. 849, R.P. 286**, sul diritto di proprietà superficaria del bene Lotto Unico foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, in favore di Omissis (*creditore sia ipotecario sia procedente*) e contro **Omissis (in qualità di debitore datore di ipoteca) e Omissis (coniuge co-obbligato dell'esecutata, che compare in qualità di debitore non datore di ipoteca)**;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 140/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **26.06.2023** ai numeri **R.G. 26891 e R.P. 21556**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis (debitore)**, gravante sulla proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11.

invece, l'ipoteca legale presente nell'elenco per soggetto debitore risulta cancellata.

- **Nota di iscrizione ipoteca legale CANCELLATA** ipoteca per debito di imposta, iscritta in data **21.06.2010** ai n.ri **R.G. 25786, R.P. 4979**, sul bene Lotto Unico foglio 25, part.IIa 1916, sub. 11, in favore di Omissis e contro **Omissis (debitrice) e Omissis (marito della debitrice)**, per un totale comprensivo di spese pari 34.414,82.

n.4 Stato di possesso e stima canone di locazione

Il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 140/2023 risulta **privo di contratti di locazione in essere**, e pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente Procedura Esecutiva**.

Vi è da rilevare che, per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, secondo quanto riscontrato nel corso dell'Accesso congiunto Custode C.T.U. del **23.11.2023**, **che l'immobile risulta detenuto dalla debitrice stesso Omissis, con il figlio e il marito**.

Si rimarca nuovamente che la sig.ra Omissis, è proprietaria del diritto di superficie dell'appartamento part. 1916 sub. 11 (con il Comune di Battipaglia proprietario del suolo).

In ogni caso un ipotetico acquirente potrà valutare il riscatto del diritto di superficie presso il Comune di Battipaglia, circostanza quest'ultima che naturalmente sarà tenuta in considerazione per l'elaborazione del prezzo base di vendita del Lotto Unico, come meglio specificato nel prosieguo.

Ai fini della stima dei più probabili canone di locazione del lotto Unico consultando sia i dati del Borsino Immobiliare che del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP che quelli dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (all.ti 9), con riferimento alla zona Belvedere del Comune di Battipaglia, ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi, risulta il seguente VALORE UNITARIO di LOCAZIONE del Lotto Unico:

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. LOTTO UNICO}} = \frac{3,95 + 3,45 + 4,5}{3} = 3,97 \text{ €/mq X mese.}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda piano primo appartamento: **122,90 m²**;
- consistenza superficiale balconi = **32,62 m²**

si ottiene il **più probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE relativo all'appartamento LOTTO UNICO pignorato**, e praticando un'aliquota percentuale del 10% per tener conto

delle altezze ribassate del cespite, della presenza di umidità, nonché dello stato mediocre dell'appartamento si ottiene un valore come di seguito riportato:

- **Canone locativo mensile Lotto Unico:**

$$\begin{aligned} \text{Canone locativo} &= 122,90 \text{ mq} \times 3,97 \text{ €/mq} \times \text{mese} + 0,10 \times 32,62 \text{ mq} \times 3,97 \text{ €/mq} \times \text{mese} \\ &= 500,86 \text{ €/mese} \cong 500,00 \text{ €/mese} - 10\% = 450,00 \text{ €/mese} \end{aligned}$$

n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

Premesso che il diritto di superficie fu ceduto dal Comune di Battipaglia alla Cooperativa edilizia "Omissis" con atto del 17.01.1984, registrato a Eboli il 21.06.1984 al n. 7784 e trascritto il 02.02.1987 al n. 3901, nell'ambito di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP Legge 167/1962), approvato il 15.06.1974 con DPR Giunta Regionale Campania n. 367 del 15.06.1974, **il fabbricato, part. 1916, di via Monsignor Aniello Vicinanza, ove ricade, in particolare, al piano quinto di sottotetto il Lotto Unico, sub. 11, è stato realizzato negli anni '80, ed è stato autorizzato con i seguenti titoli:**

- **All. 7a) Concessione edilizia prot. n. 8253-77 (N 1017)** rilasciata in data **21.07.1988** al sig. Omissis quale presidente della cooperativa edilizia "*Omissis*" assegnataria del lotto n. 50 del comprensorio A2 del P.E.E.P. per la realizzazione di un fabbricato sociale;
- **All.7b) Concessione edilizia di variante prot. n. 4194 (N. 151)** rilasciata in data **20.04.1989** al sig. Omissis quale presidente della cooperativa edilizia "*Omissis*";
- **All.7c) Concessione edilizia di rinnovo prot. n. 7247** rilasciata in data **16.07.1992** alla sig.ra Omissis quale presidente pro-tempore della cooperativa edilizia "*Omissis*" per il completamento dei lavori del fabbricato sociale;

Successivamente, proprio **l'unità immobiliare afferente al Lotto Unico, scala A, interno 9, piano 5, originariamente destinata a sottotetto, è stata trasformata, mediante opere interne, in abitazione.** Difatti, presenta al suo interno altezza variabili tra 1,75 m e 2,10 m, ed è stata successivamente oggetto di sanatoria di opere edilizie abusive in ossequio alle leggi 47/85, 724/94 e 662/96.

- **All.7d) Concessione edilizia in sanatoria, ex legge 724/94, prot. n. 05019/95** (con allegata documentazione) rilasciata in data **26.10.1999** al sig. Omissis, quale presidente del consiglio di amministrazione della cooperativa "**Omissis**", per la trasformazione in unità abitativa del sottotetto in piano quinto scala A, interno 9 (foglio 25, particella 1916, sub. 11, coincidente proprio con il Lotto Unico) facente parte del fabbricato sociale in via Monsignor Vicinanza, con relazione tecnica, grafici assentiti e foto d'epoca.

In definitiva, il parco residenziale entro cui ricade il Lotto Unico è da ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio e, tuttavia, occorrerà procedere al calcolo degli oneri per il conseguimento dell'agibilità, nonché al calcolo degli oneri per il riscatto del diritto di superficie, come di seguito illustrato:

Totale oneri presumibili di ottenimento della Certificazione di Abitabilità/ Agibilità comprensivi di spese tecniche di collaudo e quant'altro: 1.700 € in cifra tonda.

Stima oneri presumibili di Urbanizzazione cui è subordinato il riscatto dell'Area con riferimento alle consistenze superficiali del Lotto Unico:

Considerando che il costo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione come risulta nella tabella di seguito riportata dipende dai seguenti valori:

$m_c = 235,97 \text{ m}^3$ (Volumetria complessiva cespiti eseguiti App. (122,90 mq X 1,92 m altezza media)

$c = 1,61 \text{ €/m}^3$. (costo unitario a metro cubo come estrapolato dalla tabella normativa di seguito riportata):

Oneri di urbanizzazione in Euro/mc adeguati in base alle tabelle approvate con Deliberazione di Consiglio Regionale n.208/05 del 26.03.1985 ed aggiornate al dato istat giugno 2011						
interventi	zona omogenea					
	A	B	C	D	E	F
nuove costruzioni residenziali If= <1,50 mc/mq	6,44	6,85	5,23	6,44	8,05	6,44
nuove costruzioni residenziali compreso tra 1,50 mc/mq e 3 mc/mq	6,68	7,33	6,68	6,68	8,05	6,68
nuove costruzioni residenziali If> 3 mc/mq	6,84	6,84	7,08	6,84	8,05	6,84
nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	1,61	1,61	1,61		8,05	
edilizia terziaria, direzionale o commerciale	7,41	6,84	6,20	6,20	8,05	6,20
edilizia turistica ricettiva	8,05	8,05	8,05		8,05	
attrezzature per il tempo libero	3,22	4,03	4,83	5,64	8,05	5,64
interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	1,61	1,61	1,61		1,61	7,33
interventi di ristrutturazione con variazioni d'uso	1,61	1,61	1,61		1,61	6,68
interventi di ristrutturazione non convenzionata al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 9 legge 10/1977	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61

Quindi il **costo di costruzione** (*Oneri Urbanizzazione*) sarà pari a:

$$C_c = c \times m_c = 1,61\text{€} / \text{m}^3 \times 235,97 \text{ m}^3 = 379,91 \approx 380,00 \text{ € in cifra tonda};$$

Totale oneri per il riscatto del diritto di superficie

Inoltre, per richiesta della scrivente CTU diretta all'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia, è stato comunicato il calcolo degli oneri inerenti il riscatto della proprietà superficiale, calcolato dallo stesso Comune in **5.631,99 €**, e fornendo, altresì, il seguente prospetto:

Oggetto: riscontro nota prot. 10836 del 06.02.2024- cooperativa Maison di via Mons. Vicinanza- richiesta di determinazione del costo per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà-

Il sottoscritto, arch. Guardigni Michelangelo, in riscontro alla richiesta indicata in oggetto, e facendo seguito al calcolo effettuato per l'aggiornamento del corrispettivo delle aree da cedere in proprietà per le Cooperative, effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 23.12.1998, e s.m.i. con riferimento al mese di febbraio 2024 riporta di seguito il corrispettivo dovuto, come richiesto dall'istante:

Coop. MAISON via Mons. Vicinanza

Beni signora Liseni Maria

Indennità di esproprio aggiornata a febbraio 2024 € 176,76 al mq

$Q = (\text{costo aggiornato al mq } € 176,76 \times \text{superficie del lotto mq } 2.331,00) \times \text{ribasso } 60\% - \text{oneri aggiornati } 98.697,05 = € 148.519,15$

$Q = \text{costo } 148.519,15 \times \text{millesimi di proprietà } 37,9210 / 1000 = € 5.631,99$

$Q_{tot} = € 5.631,99$

Importo totale da versare = € 5.631,99 (valore della trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà)

Stima oneri presumibili di Eliminazione Vincoli connessi al diritto di superficie.

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i **vincoli convenzionali sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione** gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste. Si ricorda, infatti, che **il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà**, proprio perché dopo 99 anni il terreno su cui è costruito

ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato.

È dunque possibile avanzare, da parte degli interessati, richiesta di rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, mediante il pagamento in aggiunta a quello precedente, di un corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Detto corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, è in ogni caso pari ad una percentuale del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà [$C_1 = V_{Trasf.def.} \approx 14.501,87\text{€}$ come stimato in precedenza.], ed è determinato sulla base della seguente formula:

$$C_2 = Q \times C_1$$

Dove:

- C_2 è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alle modalità di alienazione e locazione degli immobili PEEP (**da stimare**);
- C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**5.631,99€**);
- Q è la quota percentuale determinata in relazione alla durata residua del vincolo (con un **minimo del 2,22%**) ($Q = [40/60 \times (30-N)]: 30] \% = - 2,22\% < 2,22\% \rightarrow$ **si adotta 2,22% nel nostro caso**). Poiché nel caso in oggetto la cessione del diritto di superficie risale al gennaio 1984 e quindi a epoca ultratrentennale la formula normativa restituisce il valore % minimo.
- N è il numero di anni trascorso dalla stipula della convenzione originaria alla stipula della nuova convenzione (**40 anni dal 1984 (epoca dell'atto di cessione del diritto di superficie del gennaio 1984 al 2024, ovvero all'attualità)**);

Si ottiene dunque in definitiva il seguente onere di eliminazione dei Vincoli:

$C_2 = 2,22 \% * C_1 = 0,0222 \times 5.631,99 \text{ €} = 125,03 \text{ €} \approx 125,00 \text{ €}$ in cifra tonda.

Fermo restando che il parere ultimo circa gli effettivi oneri di riscatto spetta esclusivamente all'UTC Comune di Battipaglia preposto per competenza, a fini puramente estimativi e a perfetta tutela di acquirente e ruolo esecutivo, si terrà conto degli oneri come stimati dall'ente comunale prima riportati in aggiunta a tutti gli altri fattori minusvalenti con i quali calibrare il definitivo prezzo a base di vendita del Lotto Unico.

Infatti, dal confronto tra stato effettivo dei luoghi, rappresentazione catastale e grafici assentiti dall'UTC di Battipaglia, si evincono **talune difformità inerenti la distribuzione interna, con creazione di altre pareti di cartongesso per la realizzazione di ulteriore vano letto.**

n.6 Valore base d'asta Lotto Unico

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente ai valori medi di *abitazioni di tipo civile o di fascia media per la zona Belvedere di Battipaglia, comprendente l'ambito circostante via Monsignor Aniello Vicinanza*, opportunamente mediati, forniscono, il seguente **valore base unitario**:

$$V_{\text{unitario, abitazioni di fascia media e di tipo civile}} = \frac{[(1.000,00+1.400,00)/2 + 1.079,00+1.000,00]}{3} = 1.093,00 \text{ €/mq}$$

- **Valore base d'asta Lotto Unico, sub. 11**

Tenendo, quindi, conto delle **consistenze superficiali** anche delle pertinenze del sub. 5 di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento mansardato: **122,90 m²**
- consistenza superficiale balconi = **32,62 m²**

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione pertinenziali, nonché aliquote minusvalenti con riferimento alle altezze ribassate, risulta il seguente prezzo base di vendita del sub. 11 esecutato al netto delle detrazioni:

- *V. mercato sub. 11* = $(122,90 \text{ mq} \times 1.093,00 \text{ €/mq} + 32,62 \text{ mq} \times 1.093,00 \text{ €/mq} \times 0,20) \times 0,75 = 106.095,32 \text{ €} \approx \mathbf{106.000,00 \text{ €}}$.

Detto valore di mercato è da intendersi con riferimento alla piena proprietà.

Pertanto, a tale valore andranno detratti i seguenti oneri:

- *Oneri di riscatto diritto di superficie*: 5.631,99 €;
- *Oneri per ottenimento certificato di Agibilità* 1.700,00 €;
- *Oneri costi di urbanizzazione* 380,00 €;
- *Costo C₂ eliminazione vincoli*: 125,00 €;
- *Pratica DOCEFA per il riaggiornamento planimetrico-catastale* 800,00 €;
- *CILA asseverativa per il riaggiornamento planimetrico di riallineamento* 1.500,00 €;
- *Oneri condominiali*: 1.000,00 €;
- *Problematiche di umidità e mattonelle sconnesse* 8.000,00 €.

Per un totale di 19.136,99 arrotondabili a 19.000,00.

Pertanto, detraendo tale aliquota dal valore di mercato si ottiene il seguente valore base d'asta:

Valore base d'asta Lotto Unico: $106.000,00 \text{ €} - 19.000,00 \text{ €} = \mathbf{87.000,00 \text{ €}}$

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** il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato dalla sottoscritta CTU in data 21.11.2023, dalle 9:30 alle 10:35 alla presenza del custode giudiziario Maria Angela Indovino e dell'esecutata Ommissis durante le operazioni di sopralluogo (*cf. Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cf. allegato 9c del Volume allegati*).

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.

Il lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione del contesto urbano e dell'accessibilità da via Monsignor Aniello Vicinanza;**
- **l'individuazione del fabbricato condominiale di ricaduta;**

che internamente con:

- **l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

Detto rilievo è stato tradotto in relazione grafico-fotografica ai fini della pubblicità immobiliare redatti in separato file.

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. nella presente E.I. 140/2023, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio.

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."

Nell'ambito della presente E.I. 140/2023 è stato nominato il custode giudiziario avv. Maria Angela Indovino. La sottoscritta C.T.U. si terrà a completa disposizione della Custodia Giudiziale stessa.

Con riferimento agli aspetti di tenuta statica non si ravvedono all'attualità rischi e pregiudizi di dissesto statico.

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 19.03.2024* 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, 19.02.2024

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

5. Appendice

Elenco sintetico degli allegati (numero 11 allegati)

- *Allegati 1* - Decreto di nomina, verbale di accettazione e giuramento telematico, raccomandazioni generali C.T.U. (da allegato 1a a allegato 1c);
- *Allegati 2* - Copie Atti Procedimento E.I. 140/2023 (da allegato 2a a allegato 2d);
- *Allegati 3* - Certificazione notarile, trascrizione inerente la compravendita del bene pignorato (da allegato 3a a allegato 3c);
- *Allegati 4* - Certificato anagrafico di stato civile (da allegato 4a a allegato 4b);
- *Allegati 5* - Dati Catastali Lotto Unico (da allegato 5a a allegato 5e);
- *Allegati 6* - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 140/2023 (da allegato 6a allegato 6c);
- *Allegati 7* - Titoli Edilizi Lotto (da allegato 7a ad allegato 7f);
- *Allegato 8* - Verbale Accesso C.T.U. del 21.11.2023 (allegato 8a);
- *Allegati 9* - Valori immobiliari (da allegato 9a a allegato 9d)
- *Allegati 10* - Inquadramento territoriale e rilievo metrico bene esecutato (da allegato 10a a allegato 10c);
- *Allegato 11* - Aspetti condominiali (allegato 11a);

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 Unico
- Istanza di liquidazione con ricevute complessive per spese tecniche e peritali.