

*Architetto Paola Della Monica
Piazza S. Avigliano, 2 (ex Piazza E. De Marinis)
84013 Cava de' Tirreni, Sa
tel. e fax 089/342969
e-mail arch.paoladellamonica@gmail.com
pec paola.dellamonica@architettisalernopec.it*



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Troisi

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 23/2021

Creditore Procedente:

Debitori:



Custode Giudiziario: Avv. Valeria Mandara



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto

Arch. Paola Della Monica

INDICE	pag.1;
1) Premessa e quesiti corredati da indicazioni del G.E.	pag.5;
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.18;
3) Controllo preliminare	pag.19;
4) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	pag.20:
quesito 1	pag.20;
quesito 2	pag.25;
quesito 3	pag.43;
quesito 4	pag.45;
quesito 5	pag.49;
quesito 6	pag.53;
quesito 7	pag.55;
quesito 8	pag.56;
quesiti 9, 10 e 11	pag.57;
quesito 12	pag.58;
quesiti 13 e 14	pag.62;
5) Schemi riepilogativi	
LOTTO 1	pag.63;
LOTTO 2	pag.64;
LOTTO 3	pag.65;
LOTTO 4	pag.66;
LOTTO 5	pag.67;
LOTTO 6	pag.68;
LOTTO 7	pag.69;
6) Congedo CTU	pag.70;
ALLEGATI	pag.71

ALLEGATI

ALLEGATO 1: Documentazione prodotta dalla parte creditrice;

ALLEGATO 1.1: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 1.2: Certificato notarile;

ALLEGATO 1.3: Istanza di vendita;

ALLEGATO 2: Documentazione catastale;

ALLEGATO 2.1: Estratto di mappa e planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni;

ALLEGATO 2.2: Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1628 sub 100;

ALLEGATO 2.3: Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1628 sub 95;

ALLEGATO 2.4: Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1628 sub 103;

ALLEGATO 2.5: Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1628 sub 112;

ALLEGATO 2.6: Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1628 sub 121;

ALLEGATO 2.7: Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1628 sub 114;

ALLEGATO 2.8: Planimetria e visura storica C.F. fg.8 p.lla 1628 sub 71;

ALLEGATO 2.9: Visura storica C.T. fg.8 p.lla 1628;

ALLEGATO 2.10: Visura per soggetto *****;

ALLEGATO 2.11: Visura per soggetto *****;

ALLEGATO 2.12: Visura per soggetto *****;

ALLEGATO 2.13: Visura per soggetto *****;

ALLEGATO 2.14: Sovrapposizione estratto di mappa catastale con ortofoto;

ALLEGATO 2.15: LOTTO 5 Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con planimetria catastale part. 1628/121;

ALLEGATO 2.16: LOTTO 6 Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con planimetria catastale part. 1628/114;

ALLEGATO 3: Rilievo grafico;

ALLEGATO 3.1: Planimetrie d'inquadramento;

ALLEGATO 3.2: LOTTO 1 Pianta di rilievo con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.3: LOTTO 2 Pianta di rilievo con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.4: LOTTO 3 Pianta di rilievo con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.5: LOTTO 4 Pianta di rilievo con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.6: LOTTO 5 Pianta di rilievo con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.7: LOTTO 6 Pianta di rilievo con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.8: LOTTO 7 Pianta di rilievo con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 4: Rilievo fotografico;

ALLEGATO 4.1: Inquadramento satellitare degli immobili pignorati;

ALLEGATO 4.2: Documentazione fotografica degli immobili pignorati;

-
- ALLEGATO 5: Documentazione ipotecaria;**
- ALLEGATO 5.1: Ispezione ipotecaria per soggetto *****
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.2: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.8 p.lla 1628/100 LOTTO 1
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.3: Ispezione ipotecaria per soggetto *****
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.4: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.8 p.lla 1628/95 LOTTO 2
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.5: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.8 p.lla 1628/103 LOTTO 3
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.6: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.8 p.lla 1628/112 LOTTO 4
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.7: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.8 p.lla 1628/121 LOTTO 5
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.8: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.8 p.lla 1628/114 LOTTO 6
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.9: Ispezione ipotecaria per soggetto ***** e *****
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.10: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.8 p.lla 1628/71 LOTTO 7
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica;**
- ALLEGATO 6.1: Stralci del PUC;
- ALLEGATO 6.2: Certificato di Destinazione Urbanistica e
Atto di Asservimento registrato a Salerno il 22.10.2007;
- ALLEGATO 6.3: Permesso di Costruire n.37/2007 e Voltura con PdC n.72/2007;
- ALLEGATO 6.4: DIA prot.n.5339/2008;
- ALLEGATO 6.5: Permesso di Costruire n.60/2009;
- ALLEGATO 6.6: DIA prot.n.13590/2010;
- ALLEGATO 6.7: Grafici assentiti dal Comune di Baronissi;
- ALLEGATO 6.8: Deposito al Genio Civile, Dichiarazione di fine lavori e richiesta del Certificato
di Agibilità con relazione di progetto sul contenimento del consumo energetico;
- ALLEGATO 7: Titoli di provenienza;**
- ALLEGATO 7.1: Atto di Compravendita del terreno del 19 07 2007;
- ALLEGATO 7.2: Atto di Compravendita Notaio E. Cammarota – LOTTO 1;
- ALLEGATO 7.3: Atto di Compravendita Notaio E. Cammarota – LOTTI 2, 3, 4, 5 e 6;
-

-
- ALLEGATO 7.4: Atto di Compravendita Notaio E. Cammarota – LOTTO 7;
- ALLEGATO 8: Certificati rilasciati dall’Ufficio Anagrafe;**
- ALLEGATO 8.1: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia degli esecutati ***** e *****;
- ALLEGATO 8.2: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio degli esecutati ***** e *****;
- ALLEGATO 8.3: Visura della Camera del Commercio di “*****”
- ALLEGATO 8.4: Visura della Camera del Commercio di “*****”
- ALLEGATO 9: Riscontri alla stima;**
- ALLEGATO 9.1: OMI;
- ALLEGATO 10: Documentazione del Condominio;**
- ALLEGATO 10.1: Email dell’Amministratore p.t. con documenti allegati;
- ALLEGATO 11: Contratti di locazione;**
- ALLEGATO 11.1: Contratto di locazione LOTTO 3;
- ALLEGATO 11.2: Contratto di locazione alla società ***** – LOTTO 4;
- ALLEGATO 11.3: Contratto di locazione alla società ***** – LOTTI 5 e 6;
- ALLEGATO 12: Verbali di sopralluogo e quantificazione indennità;**
- ALLEGATO 12.1: Verbali del 15.05.2023 e 05.07.2023;
- ALLEGATO 13: Prova avvenuta consegna dell’elaborato peritale alle parti.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 23/2021
***** c/ ***** + ***** + ***** + *****

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Nocera Inferiore Dott.ssa Maria Troisi

Premessa

Con Decreto emesso in data 12.04.2023, la sottoscritta Arch. Paola Della Monica, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n. 1189, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA), alla Piazza G. Avigliano n.2, tel. e fax 089/342969, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 17.04.2023 la scrivente accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati, entro il termine di giorni 30 antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 31.10.2023, del compendio immobiliare staggito.

Si riportano di seguito i quesiti corredati dalle indicazioni del G.E.:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ed esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).*

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

b) Nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art.567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato identificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n.1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di ½, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ___ int. ___; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi

sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n.2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.***

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli

(ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto di acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto di acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenzioni in atto).

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31 e seguenti della legge n.47 del 1985; oppure ai sensi dell'art.39 della legge n.724 del 1994; oppure ai sensi dell'art.32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art.40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art.46, comma 5 del D.P.R. n.380 del 2001** (già art.17, comma 5, della legge n.47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di identificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - I. **artt. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - II. **art. 39 della legge n.724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - III. **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda sanatoria.

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.***

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.***

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art.213 c.p.c.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi.***

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai

medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
- d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*
- e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) Difformità urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica 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 o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazioni internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando

adeguatamente al ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.) l'esperto deve:

- Indicare nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in);
- Precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **Precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate.

In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevati ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al metro quadro e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al Giudice dell'Esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni

caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- *nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con Decreto di Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, in data 12.04.2023, il G.E. ha designato la sottoscritta nella prefata qualità. In data 17.04.2023 la scrivente ha accettato l'incarico, prestando giuramento di rito, il tutto tramite l'accesso al portale "Procedure.it", ove ha acquisito copie della documentazione in atti.

La CTU ha eseguito accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Baronissi, munita di rituali istanze di accesso agli atti, al fine di reperire pratiche edilizie afferenti gli immobili staggiti (cfr. Allegato 6).

Ha acquisito i certificati anagrafici e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di n.2 eseguiti al fine di verificare il regime patrimoniale ed ha anche eseguito Visure Camerali relative alle società in oggetto (cfr. Allegato 8).

Con accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) ha estrapolato visure, estratti e planimetrie catastali (cfr. Allegati 2 e 5).

Ha reperito, presso lo studio del Notaio Emma Cammarota n.3 Atti Pubblici relativi alle parti eseguite:

- Atto di Compravendita del 19.05.2015 Rep.669/516 trascritto a Salerno Reg. Part. 15656 Reg. Gen. 19308 del 08/06/2015, nel quale società ***** vende alla società ***** bene in Baronissi (cfr. Allegato 7.4);
- Atto di Compravendita del 18.04.2016 Rep.1218/898 trascritto a Salerno Reg. Part. 15121 Reg. Gen. 19266 del 12/05/2016, nel quale società ***** vende ai Sigg.ri ***** e ***** bene in Baronissi (cfr. Allegato 7.2);
- Atto di Compravendita del 29.04.2019 Rep.3684/2586 trascritto a Salerno Reg. Part. 14129 Reg. Gen. 18230 del 08/05/2019, nel quale società ***** vende alla società ***** beni in Baronissi (cfr. Allegato 7.3).

Dell'inizio delle operazioni peritali il Custode Giudiziario nominato, nella persona del Avv. Valeria Mandara, ha dato rituale preavviso ai debitori eseguiti, nelle forme di legge, specificando che sarebbe stato accompagnato dalla sottoscritta nella qualità di CTU.

La scrivente ha eseguito n.2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento rispettivamente in data 15.05.2023 ed in data 05.07.2023 (cfr. Allegato 12.1). Già dal primo accesso è stato consentito l'ingresso presso quasi

tutti i beni immobili, per cui la CTU ha potuto eseguire dettagliato rilievo metrico e fotografico dei beni staggiti, sia all'interno che all'esterno, al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione degli stessi, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, dell'esposizione luminosa, decoro ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni immobili da valutare. Col secondo sopralluogo ha terminato tutte le operazioni peritali in sito nei locali nei quali non aveva avuto precedentemente accesso (cfr. Allegati 3 e 4).

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti Enti ed uffici pubblici, la sottoscritta CTU, redige il seguente elaborato peritale.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta esservi la completezza degli stessi, ex art.567, 2° comma C.P.C. e più precisamente risulta allegata una certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (cfr. Allegato 1.2).

La scrivente, per completezza di indagine, oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto riportato nella documentazione suddetta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali, allegando poi sia le visure del Catasto, sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati (cfr. Allegati 2 e 5).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

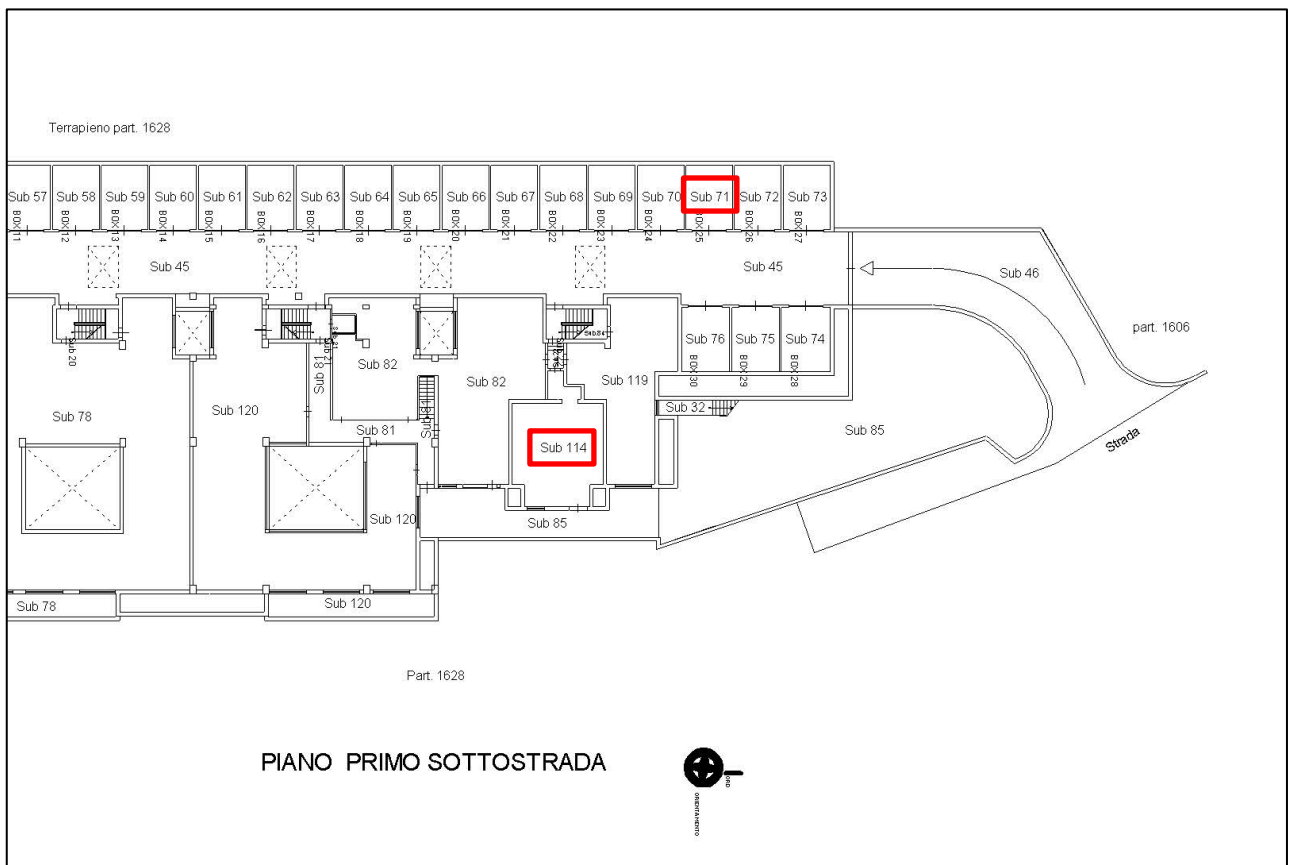
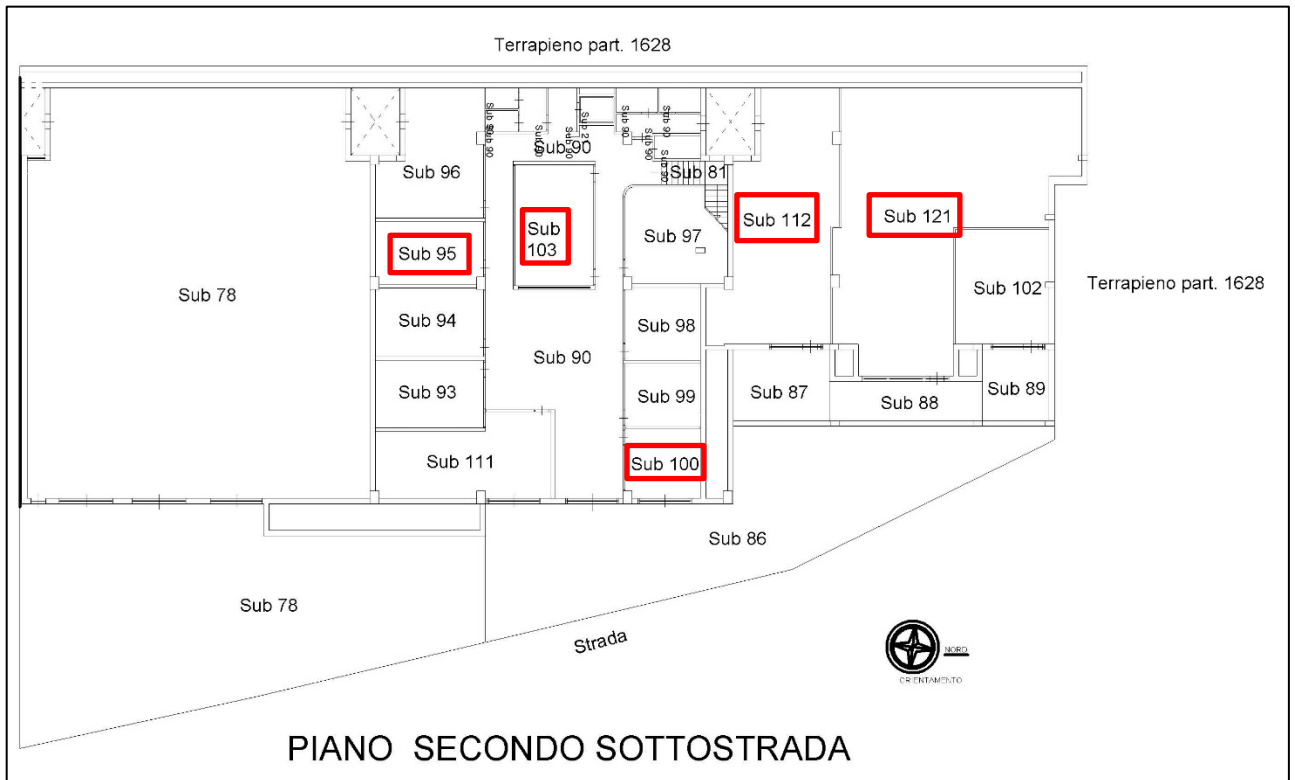
Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Baronissi alla Via Matteo Galdi snc e sono parte di un complesso polivalente. Detti beni sono inseriti nel corpo B2 del complesso ed hanno prevalente destinazione ad ufficio.

Si riportano gli estremi catastali con indicazione delle proprietà:

CF Foglio 8 part 1628 sub 100 cat. C/1 PS2 mq. 16	→	*****
CF Foglio 8 part 1628 sub 112 cat. A/10 PS2 4,5 vani	}	*****
CF Foglio 8 part 1628 sub 121 cat. C/1 PS2 141 mq, n.18		
CF Foglio 8 part 1628 sub 114 cat. A/10 PS1 vani 3 mq.67		
CF Foglio 8 part 1628 sub 95 cat. A/10 PS2 vani 1 mq.22		
CF Foglio 8 part 1628 sub 103 cat. A/10 PS2 vani 1,5 mq.31		
CF Foglio 8 part 1628 sub 71 cat. C/6 PS1 mq. 20 int 25	→	*****

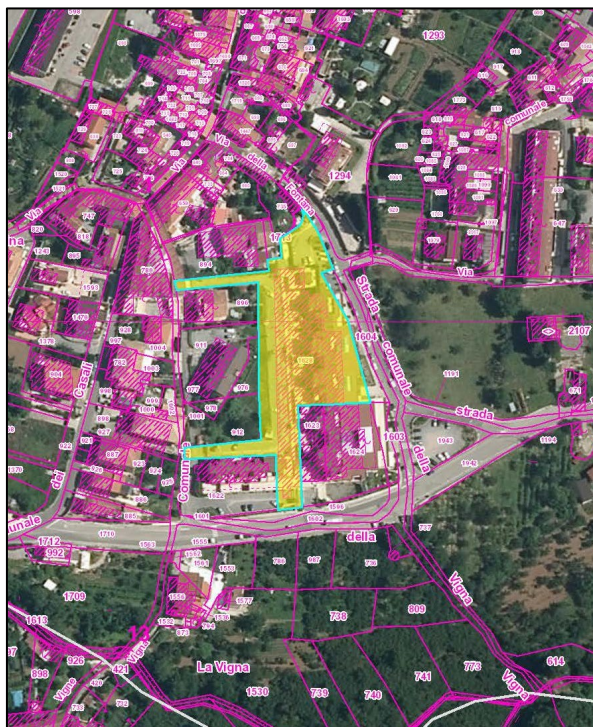
Alla pagina successiva si restituisce stralcio della planimetria catastale relativa all'individuazione grafica dei subalterni del CORPO B2. In rosso sono evidenziati i beni staggiti:



Stralci planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni (cfr. Allegato 2.1)

Le particelle pignorate ricadono in zona PUC (cfr. Allegati 6.1 e 6.2) definita “Aree destinate ad attrezzature private di uso collettivo Spc”, equiparata a zona omogenea F = spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, art.2 DL 1444/68.

Si rileva corrispondenza tra stato dei luoghi e mappa catastale:



Sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale (cfr. Allegato 2.14)

IDENTIFICAZIONE DEI N.7 LOTTI ALLA VENDITA

LOTTO 1:

Locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.20, censito al CF Foglio 8, part 1628 sub 100, cat. C/1, piano S2, interno 25, sup. cat. mq. 16, di proprietà esclusiva di ***** , nato a Salerno il 04.12.1980, CF ***** e di ***** , nata a Vallo della Lucania, il 10.04.1984, CF ***** (cfr. Allegati 2.2, 2.10 e 2.11).

NB Da indagine amministrativa/catastale è emerso che a livello urbanistico il locale ha destinazione d’uso “ufficio” e come tale viene trattato dalla CTU, mentre catastalmente è stato censito con categoria C/1 (negozi) che non ha valore a livello urbanistico (vedasi risposta al quesito 3). Si prevede una variazione catastale da C/1 ad A/10.

Confini: il locale confina a nord e ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 86, ad ovest con part.1628 sub 99, a sud con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90.

LOTTO 2:

Locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, censito al CF Foglio 8, part 1628 sub 95, cat. A/10, piano S2, vano 1, sup. cat. mq. 22, di proprietà esclusiva della ***** (cfr. Allegati 2.3 e 2.12).

Confini: il locale confina a nord con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90, ad ovest con part.1628 sub 96, ad est con part.1628 sub 94 e a sud con part.1628 sub 78.

LOTTO 3:

Locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, censito al CF Foglio 8, part 1628 sub 103, cat. A/10, piano S2, vani 1,5, sup. cat. mq. 31, di proprietà esclusiva della società ***** (cfr. Allegati 2.4 e 2.12).

Confini: il locale confina sui quattro punti cardinali con lo spazio comune del complesso alla part.1628 sub 90.

LOTTO 4:

Locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.18, censito al CF Foglio 8, part 1628 sub 112, cat. A/10, piano S2, vani 4,5, sup. cat. mq. 85, di proprietà esclusiva della società *****, attualmente in locazione alla società ***** (cfr. Allegati 2.5 e 2.12).

Confini: il locale confina a nord part.1628 sub 121 di proprietà G2 Progetto Immobiliare srl, ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 87, ad ovest con terrapieno e a sud con vanella condominiale e part.1628 sub 97 e sub 98.

LOTTO 5:

Locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.18, censito al CF Foglio 8, part 1628 sub 121, cat. C/1, piano S2, sup. cat. mq. 153 (consistenza mq. 141), di proprietà esclusiva della società

*****), attualmente in locazione alla società ***** (cfr. Allegati 2.6 e 2.12).

NB Da indagine amministrativa/catastale è emerso che a livello urbanistico il locale ha destinazione d'uso "ufficio" e come tale viene trattato dalla CTU, mentre catastalmente sono state eseguite più variazioni da A/10 a C/2 a C/1 che non hanno valore a livello urbanistico (vedasi risposta al quesito 3). Si prevede una variazione catastale da C/1 ad A/10.

Confini: il locale confina a nord con terrapieno e part.1628 sub 102, ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 88, ad ovest con terrapieno e a sud con part. 1628 sub 112 di proprietà *****.

LOTTO 6:

Locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, censito al CF Foglio 8, part 1628 sub 114, cat. A/10, piano S1, vani 3, sup. cat. mq. 67, di proprietà esclusiva della società *****), attualmente in locazione alla società ***** (cfr. Allegati 2.7 e 2.12).

Confini: il locale confina a nord con part.1628 sub 119, ad est con terrazzo comune del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 85, ad ovest con androne comune e a sud con part.1628 sub 82.

LOTTO 7:

Locale ad uso box auto sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi, int.25, censito al CF Foglio 8, part 1628 sub 71, cat. C/6, piano S1, mq. 20, di proprietà esclusiva della società ***** (cfr. Allegati da 2.8 e 2.13).

Confini: il box confina a nord con part.1628 sub 72, a sud con part.1628 sub 70, ad ovest con terrapieno e ad est con corsia di manovra part.1628 sub 45.

I beni oggetto del pignoramento (cfr. Allegato 1.1) corrispondono ai beni sopra indicati di proprietà delle parti esegutate. Si pone in evidenza che il LOTTO 5 ha subito una variazione nel classamento da C/2 a C/1, non riportata nel pignoramento (cfr. Allegati 7.2, 7.3 e 7.4 Atti di provenienza).

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

SULLA ZONA CIRSOSTANTE IL BENE STAGGITO

Località Saragnano, Via M. Galdi

Inquadramento satellitare - Allegato 4.1

Cartografia e PUC - Allegati 6.1 e 6.2

I beni staggiti sono siti nel Comune di Baronissi e precisamente nella frazione denominata Saragnano. Detta frazione, periferica e senza connotazione di rilievo architettonico o storico, ospita soprattutto caseggiati di tipo residenziale e palazzine destinate alla collettività e agli uffici.



Nel caso specifico il complesso al corpo B2, che ospita i beni staggiti, è vocato essenzialmente ad uso uffici, mentre i restanti corpi A e B1 contengono un istituto scolastico, posteriormente un fabbricato a stecca ad uso abitativo, ambulatori e locali commerciali. Detto complesso, che prende un intero rione circondato da rete stradale, si sviluppa su diversi livelli, partendo da Via M. Galdi che costituisce la quota più bassa. Difatti i beni che affacciano su Via Galdi vengono definiti “secondo sottostrada” in quanto posti a 2 livelli inferiori rispetto alla quota delle retrostanti abitazioni, alle quali si accede da via di penetrazione interna e posteriore rispetto alla suddetta Via Galdi.

Il tutto meglio si comprende dalle allegate foto satellitari ove sono segnalate le destinazioni d’uso:

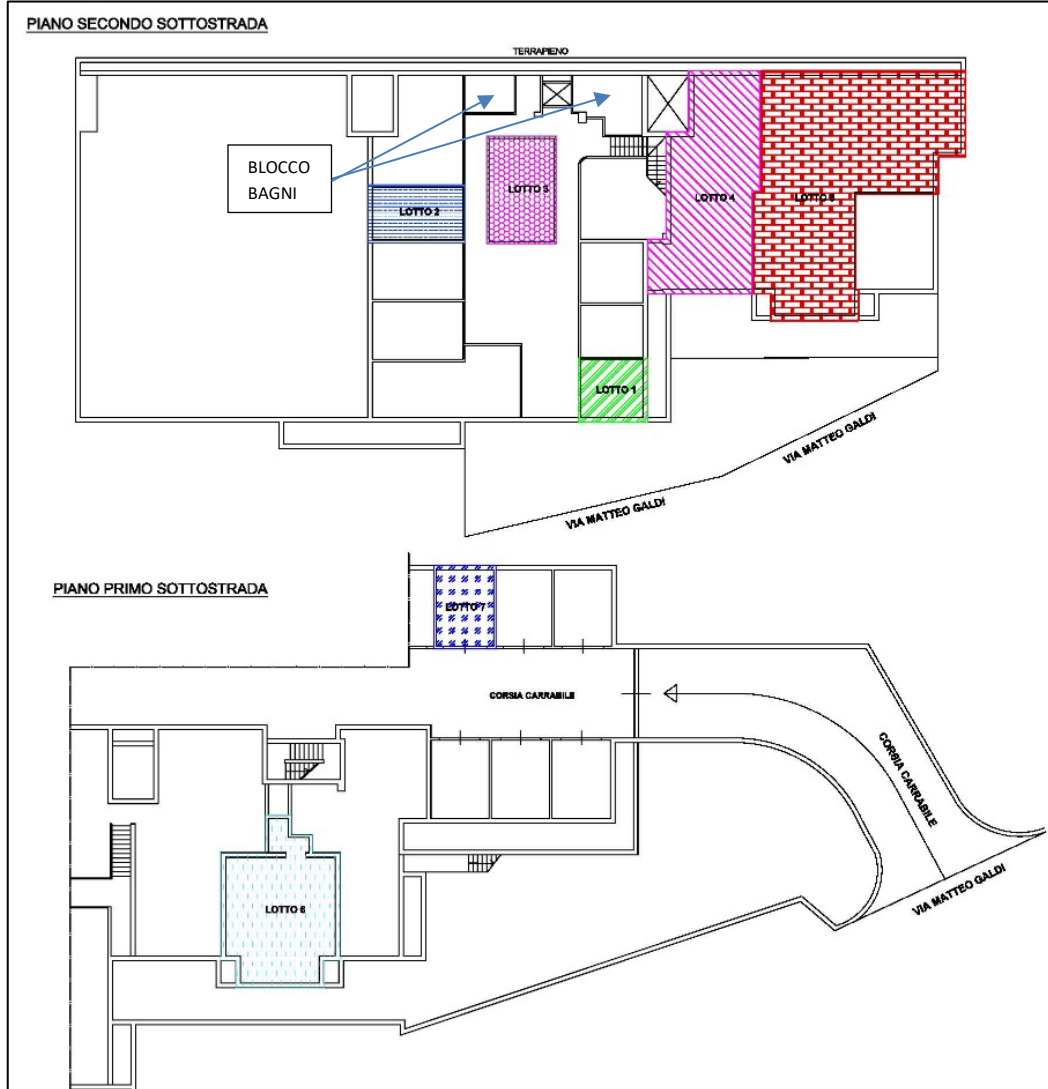


SUI 7 LOTTI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Il complesso polifunzionale, edificato in seguito a rilascio di Permesso di Costruire n.37/2007 e succ. Varianti e DIA di completamento, si presenta in buono stato manutentivo, le finiture scelte sono di gusto contemporaneo nel rispetto della normativa sul risparmio energetico. Le facciate sono intonacate, gli infissi a taglio termico con vetri anti-sfondamento su strada e si mette in evidenza che la copertura delle parti comuni è realizzata con pregevoli travi reticolari in ferro, che sorreggono delle lastre trasparenti atte a consentire l'ingresso della luce. L'impianto elettrico, da indagine visuale ed amministrativa, è stato realizzato nel rispetto della vigente normativa, gli impianti di carico e scarico delle acque sono

ritualmente funzionanti ed allacciati alle reti. Di seguito si riporta la planimetria di inquadramento contenente i 7 lotti oggetto di pignoramento, nonché rilievo fotografico d'insieme:

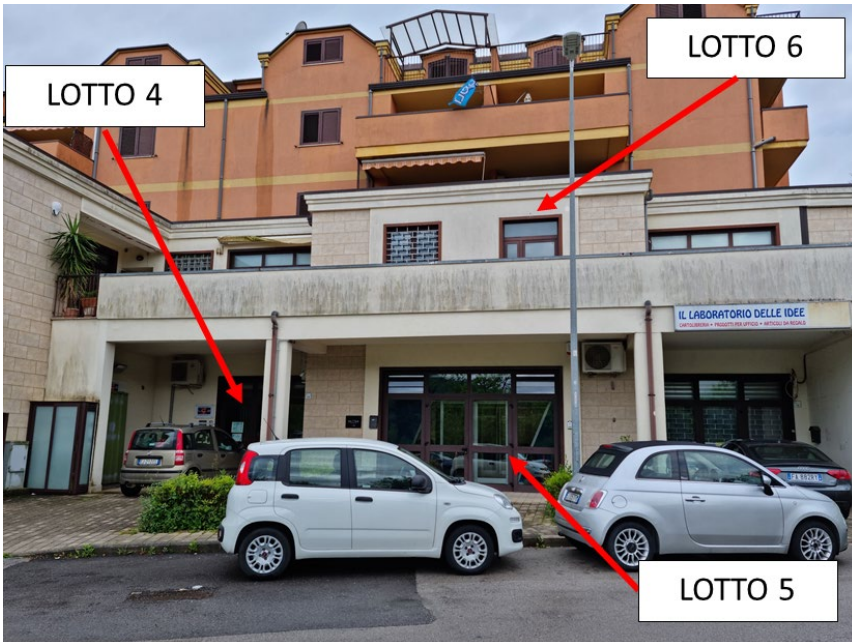
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO CON I 7 LOTTI



LEGENDA

	LOTTO 1 PROPRIETA' [REDACTED] - PART.1628 SUB 100
	LOTTO 2 PROPRIETA' [REDACTED] - PART.1628 SUB 95
	LOTTO 3 PROPRIETA' [REDACTED] - PART.1628 SUB 103
	LOTTO 4 PROPRIETA' [REDACTED] - PART.1628 SUB 112
	LOTTO 5 PROPRIETA' [REDACTED] - PART.1628 SUB 121
	LOTTO 6 PROPRIETA' [REDACTED] - PART.1628 SUB 114
	LOTTO 7 PROPRIETA' [REDACTED] - PART.1628 SUB 71

FOTO ESTERNE



LOTTO 1 – Locale ad uso ufficio al corpo B2 del complesso in Baronissi, Via M. Galdi n.20, part. 1628 sub 100, cat.C/1

PROPRIETA' *****

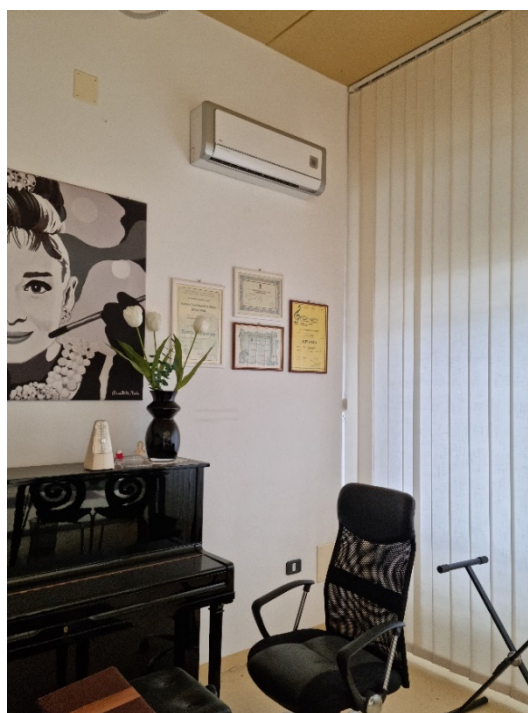
Documentazione fotografica - Allegato 4.2, Foto dalla 1 alla 8
Planimetria di rilievo - Allegato 3.2

Trattasi di locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tompagno. Presenta ampia vetrata su strada con infisso in alluminio e vetro e serranda in ferro zincato. Risulta servito da duplice accesso, garantito sia da infisso/porta su Via Galdi, sia da androne comune prospiciente alla porta di entrata. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 16,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 18,40** e ha un'altezza interna di ml. 3,54 (vedasi tabella a pagina 43). Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2, come disciplinato dal Regolamento di Condominio (cfr. Allegato 10) e dalla planimetria di individuazione dei 7 lotti di pag.27.

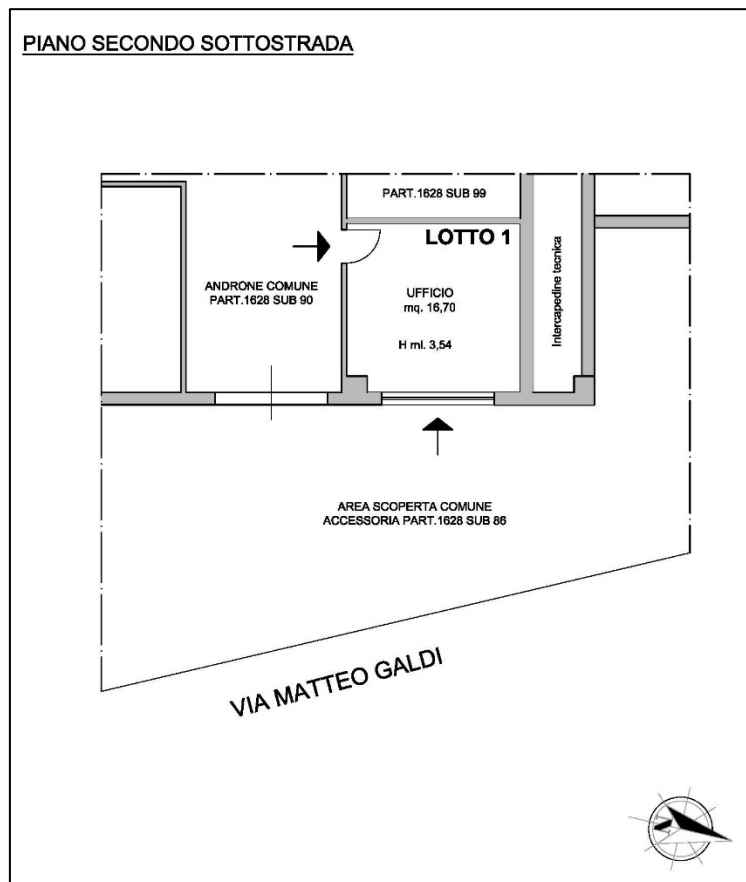
Si ribadisce che, dai grafici del Permesso di Costruire, esso ha destinazione d'uso ufficio, mentre catastalmente è di categoria C/1 negozio. Prevale ovviamente la destinazione d'uso urbanistica, per cui la scrivente conferma che tale immobile, come i restanti, ha destinazione d'uso ufficio.



Ingresso al LOTTO 1 da androne comune



Ufficio LOTTO 1



Planimetria dello stato reale dei luoghi LOTTO 1 (cfr. Allegato 3.2)

LOTTO 2 – Locale ad uso ufficio al corpo B2 del complesso in Baronissi, Via M. Galdi n.22, part. 1628 sub 95, cat. A/10

PROPRIETA' "***"**

Documentazione fotografica - Allegato 4.2, Foto dalla 1 alla 3 e foto 9 e 10

Planimetria di rilievo - Allegato 3.3

Trattasi di locale in buono stato manutentivo ed in classe energetica A+, al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tompagno. Presenta ampia vetrata nella quale è inserita anche la porta di accesso con infisso in alluminio e vetro. Tale accesso avviene dall'androne comune del complesso, in prossimità della zona reception. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 20,30**, la Superficie Lorda è di **mq. 22,30** e ha un'altezza interna di ml. 3,54 (vedasi tabella a pagina 43). Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano

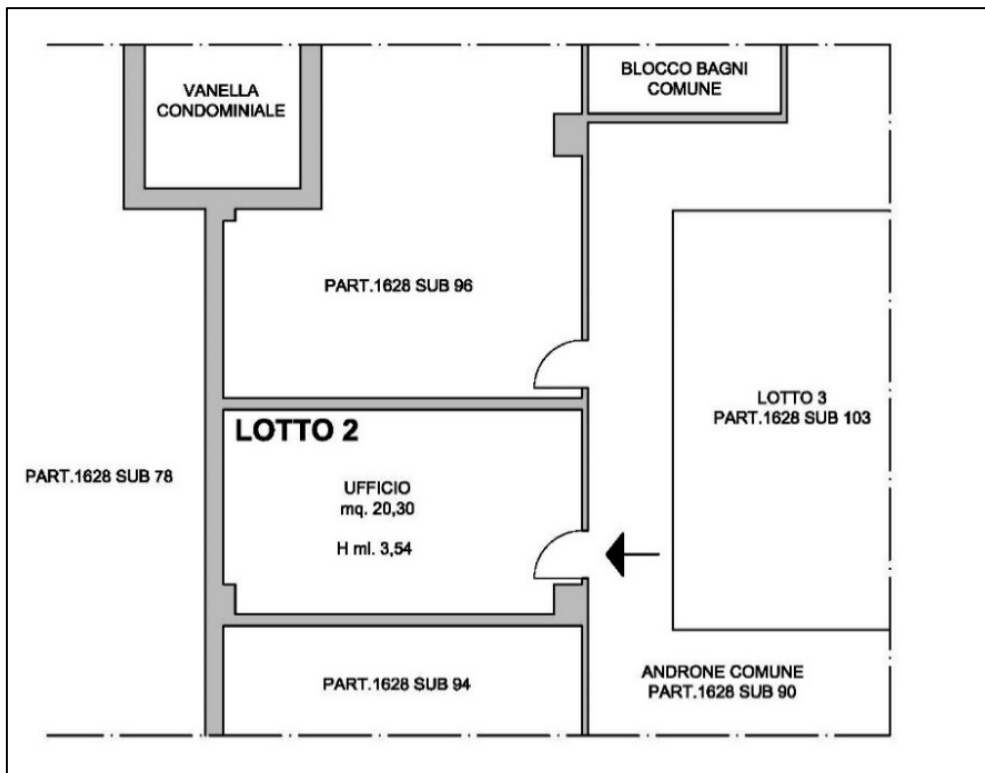
S2, come disciplinato dal Regolamento di Condominio (cfr. Allegato 10) e dalla planimetria di individuazione dei 7 lotti di pag.27.



Ingresso all'ufficio LOTTO 2 da androne comune



Ufficio LOTTO 2



Planimetria dello stato reale dei luoghi LOTTO 2 (cfr. Allegato 3.3)

LOTTO 3 – Locale ad uso ufficio al corpo B2 del complesso in Baronissi, Via M. Galdi n.22 in Baronissi, part 1628 sub 103, cat. A/10

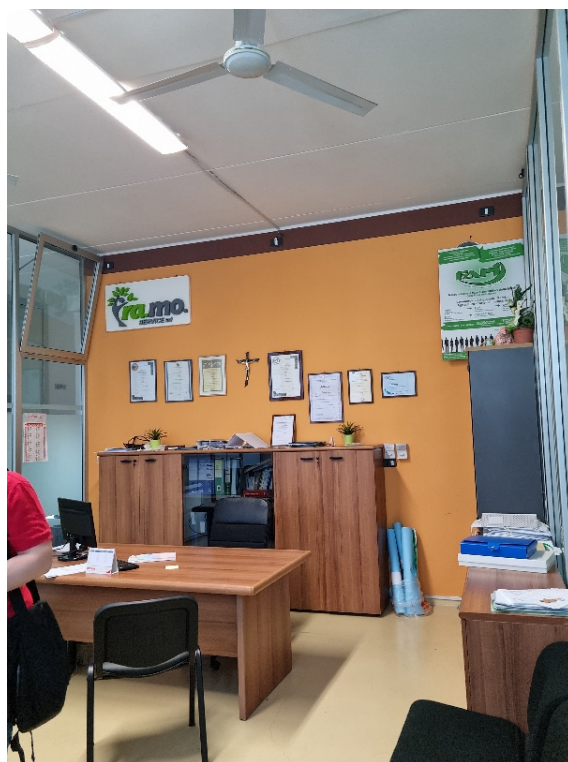
PROPRIETA' "***"**

Documentazione fotografica - Allegato 4.2, Foto dalla 1 alla 3 e foto 11 e 12
Planimetria di rilievo - Allegato 3.4

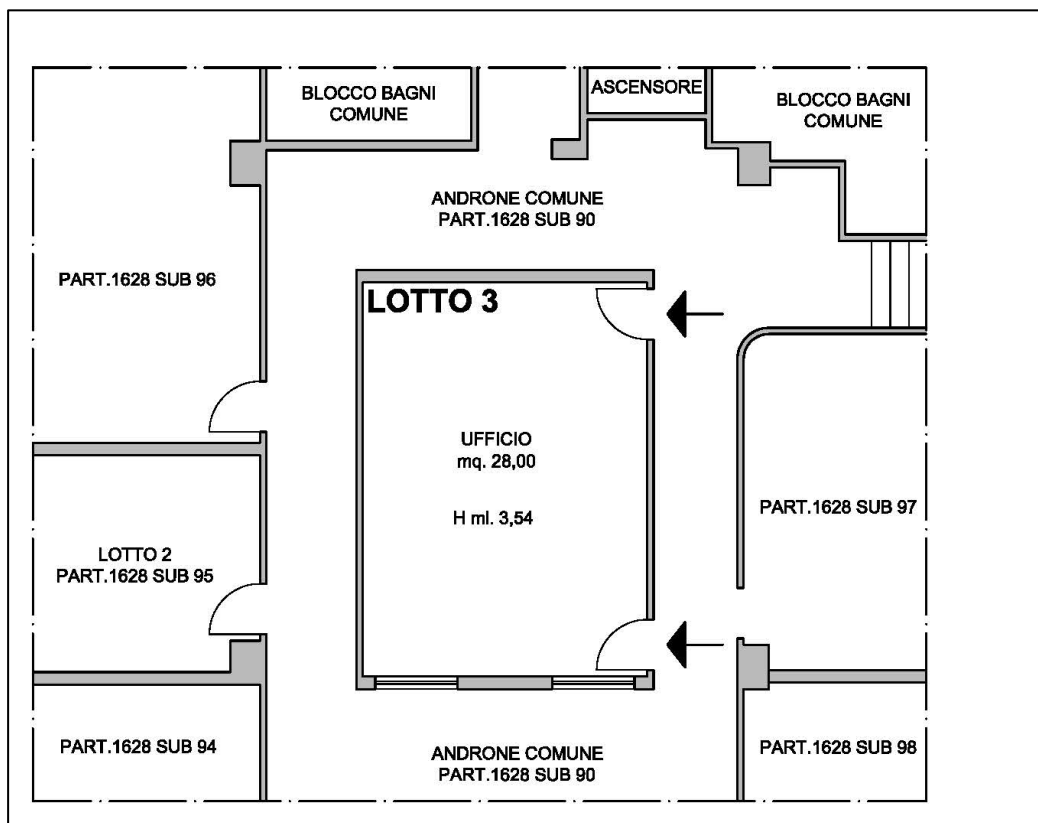
Trattasi di locale situato dietro il banco ricezione, schermato quasi totalmente da infissi in vetro e alluminio, nei quali sono inserite n.2 porte di accesso, in buono stato manutentivo ed in classe energetica A+. L'ingresso all'immobile avviene dall'androne comune del complesso. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 28,00**, la Superficie Lorda è di **mq. 30,80** e ha un'altezza interna di ml. 3,54 (vedasi tabella a pagina 43). Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2, come disciplinato dal Regolamento di Condominio (cfr. Allegato 10) e dalla planimetria di individuazione dei 7 lotti di pag.27.



Doppio ingresso all'ufficio LOTTO 3 da androne comune



Ufficio LOTTO 3



Planimetria dello stato reale dei luoghi LOTTO 3 (cfr. Allegato 3.4)

LOTTO 4 – Locale ad uso ufficio al corpo B2 del complesso in Baronissi, Via M. Galdi n.18, part 1628 sub 112, cat. A/10

PROPRIETA' "***"**

Documentazione fotografica - Allegato 4.2, Foto dalla 13 alla 18

Planimetria di rilievo - Allegato 3.5

Trattasi di locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A, con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L'ingresso è garantito da infisso/porta in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in ferro. Presenta n.3 vani ed accessori ed è dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle bussole interne. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 74,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 82,20** e ha un'altezza interna di ml.3,54 (vedasi tabella a pag 43).



Accesso al LOTTO 4 da Via Galdi



Ufficio LOTTO 4



Ufficio LOTTO 4



Corridoio LOTTO 4



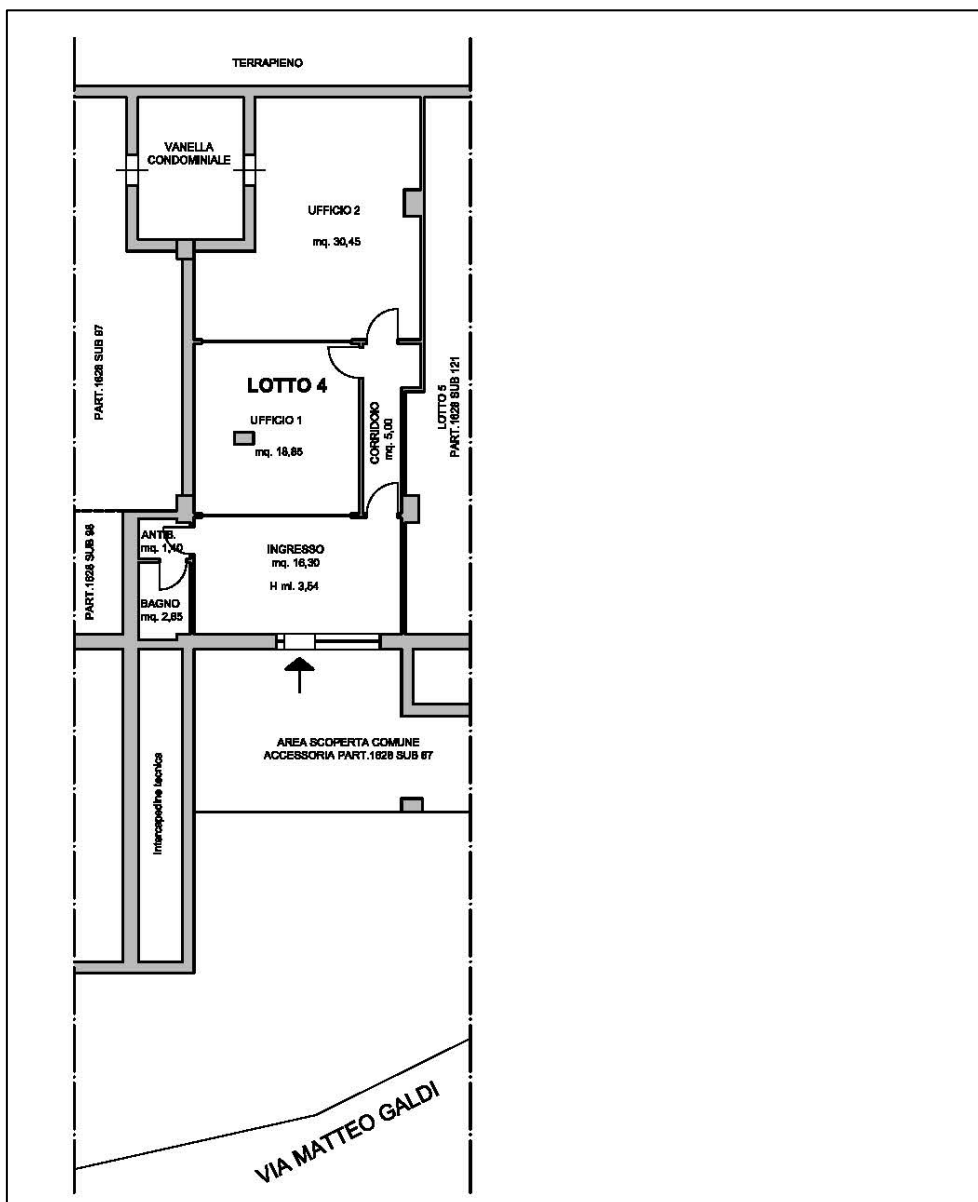
Ufficio LOTTO 4



Antibagno LOTTO 4



Bagno LOTTO 4



Planimetria dello stato reale dei luoghi LOTTO 4 (cfr. Allegato 3.5)

LOTTO 5 – Locale ad ufficio al corpo B2 del complesso in Baronissi, Via M. Galdi n.18, part 1628 sub 121, cat. C/1

PROPRIETA' "***"**

Documentazione fotografica - Allegato 4.2, Foto dalla 19 alla 27

Planimetria di rilievo - Allegato 3.6

Trattasi di locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A, con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L'infisso/porta d'ingresso è in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in ferro. L'atrio è schermato da porta a doppio battente scorrevole motorizzata che introduce in n.3 uffici, n.2 vani di servizio e blocco bagni, costituito da n.2 antibagni e n.2 bagni. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle

bussole interne. Si ribadisce che, dai grafici del Permesso di Costruire, esso ha destinazione d'uso ufficio, mentre catastalmente è di categoria C/1 negozio. Prevale ovviamente la destinazione d'uso urbanistica, per cui la scrivente conferma che tale immobile, come i restanti, ha destinazione d'uso ufficio.

La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 141,00**, la Superficie Lorda è di **mq. 155,10** e ha un'altezza interna di ml. 3,54 (vedasi tabella a pagina 43).



Accesso al LOTTO 5 da Via Galdi



Ufficio LOTTO 5



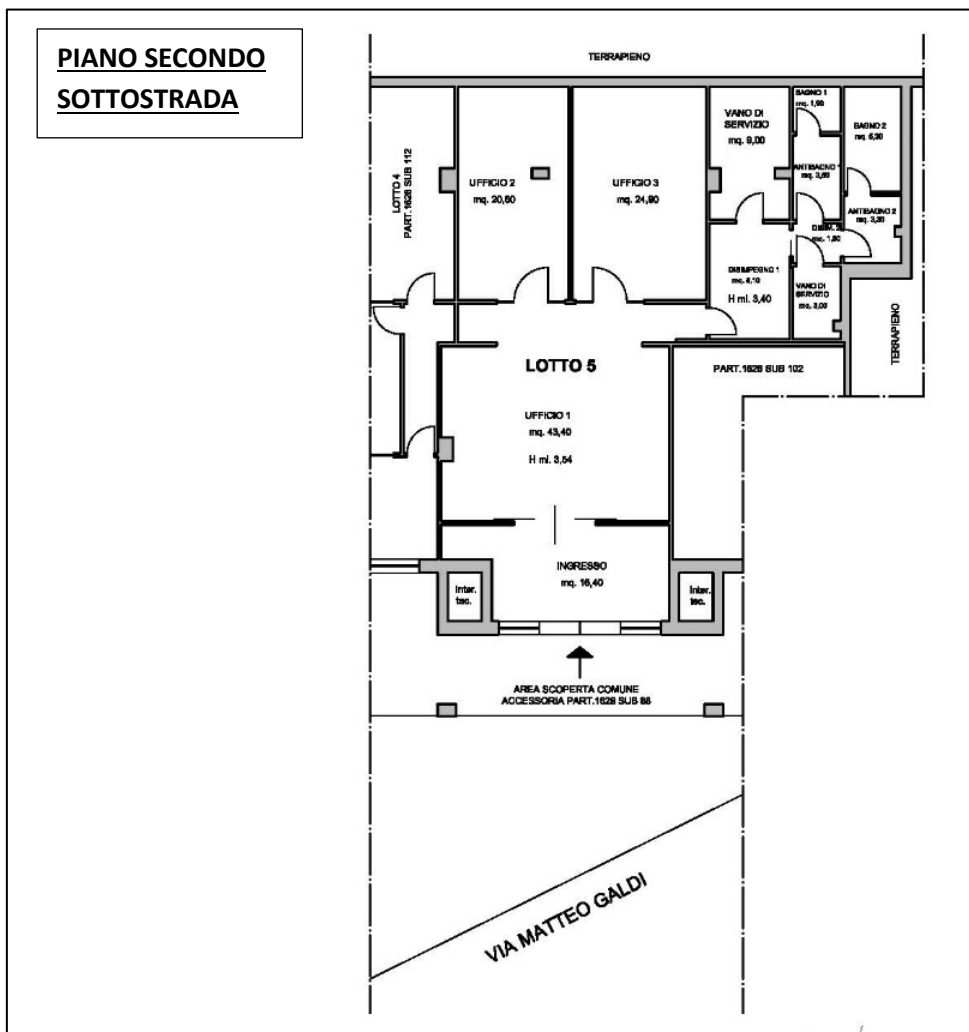
Atrio schermato da porta a doppio battente scorrevole LOTTO 5



Vano di servizio LOTTO 5



Bagno LOTTO 5



Planimetria dello stato reale dei luoghi LOTTO 5 (cfr. Allegato 3.6)

LOTTO 6 – Locale ad uso ufficio al corpo B2 del complesso in Baronissi, Via M. Galdi n.22, part 1628 sub 114, cat. A/10

PROPRIETA' “***”**

Documentazione fotografica - Allegato 4.2, Foto dalla 28 alla 39

Planimetria di rilievo - Allegato 3.7

Trattasi di locale in buono stato manutentivo ed in classe energetica B, al quale si accede sia da scala di risalita interna dal piano S2 al piano S1, sia da rampa carrabile e pedonale da Via Galdi. Esso attualmente non è usato, per questo motivo non è arredato e versa in precarie condizioni di pulizia. Risulta dotato di bagno ed antibagno.

Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato, nelle bussole interne e nella scelta delle piastrelle del bagno.

La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 58,50**, la Superficie Lorda è di **mq. 64,30** e ha un'altezza interna di ml. 3,05 (vedasi tabella a pagina 43).



Accesso al LOTTO 6 da balcone comune PSI



Ingresso LOTTO 6



*Ingresso LOTTO 6 da vano scala
condominiale posteriore*



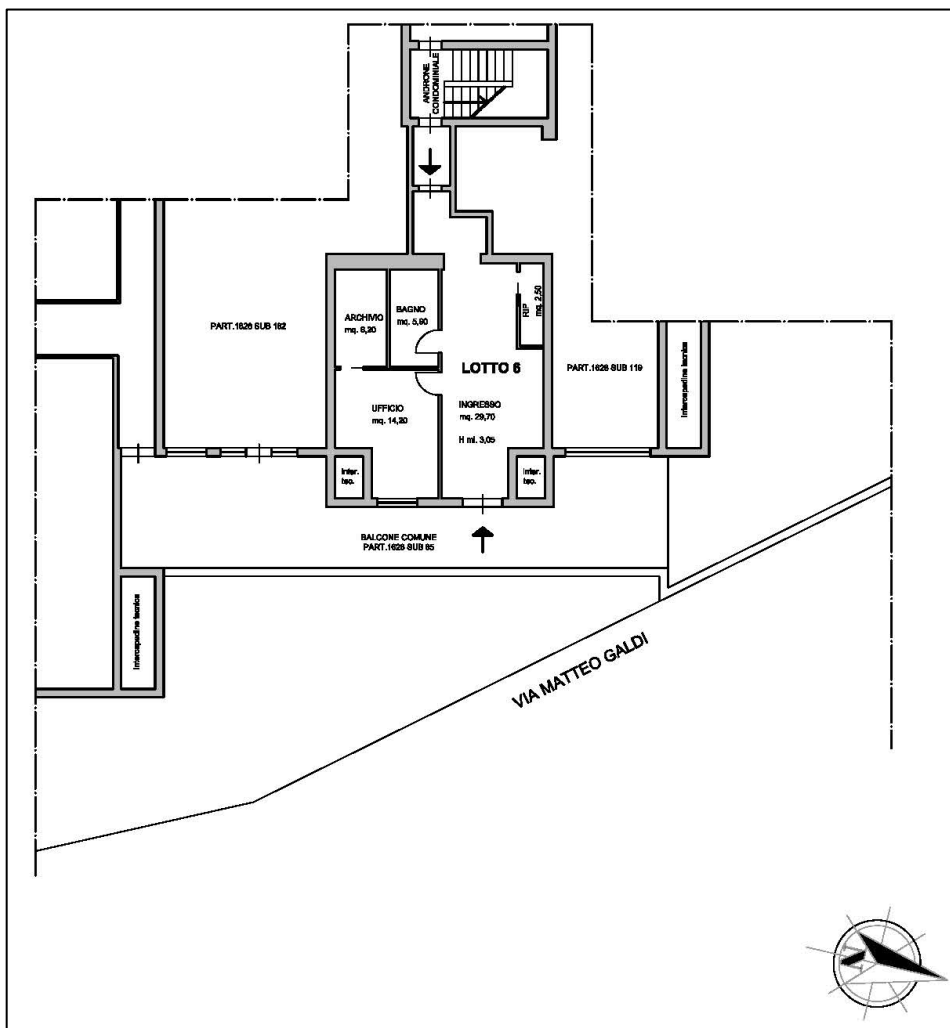
Ufficio LOTTO 6



Bagno LOTTO 6



Ripostiglio LOTTO 6



Planimetria dello stato reale dei luoghi LOTTO 6 (cfr. Allegato 3.7)

**LOTTO 7 – Locale ad uso box auto al corpo B2 del complesso in Baronissi,
Via M. Galdi, int.25, part 1628 sub 71, cat. C/6**

PROPRIETA' "***"**

Documentazione fotografica - Allegato 4.2, Foto dalla 40 alla 42

Planimetria di rilievo - Allegato 3.8

Il box auto risulta schermato da una serranda basculante manuale in alluminio e l'accesso ad esso avviene sia attraverso rampa carrabile da Via Galdi, sia da scala interna di collegamento ai piani del complesso.

Si rilevano finiture standard e consone alla destinazione d'uso.

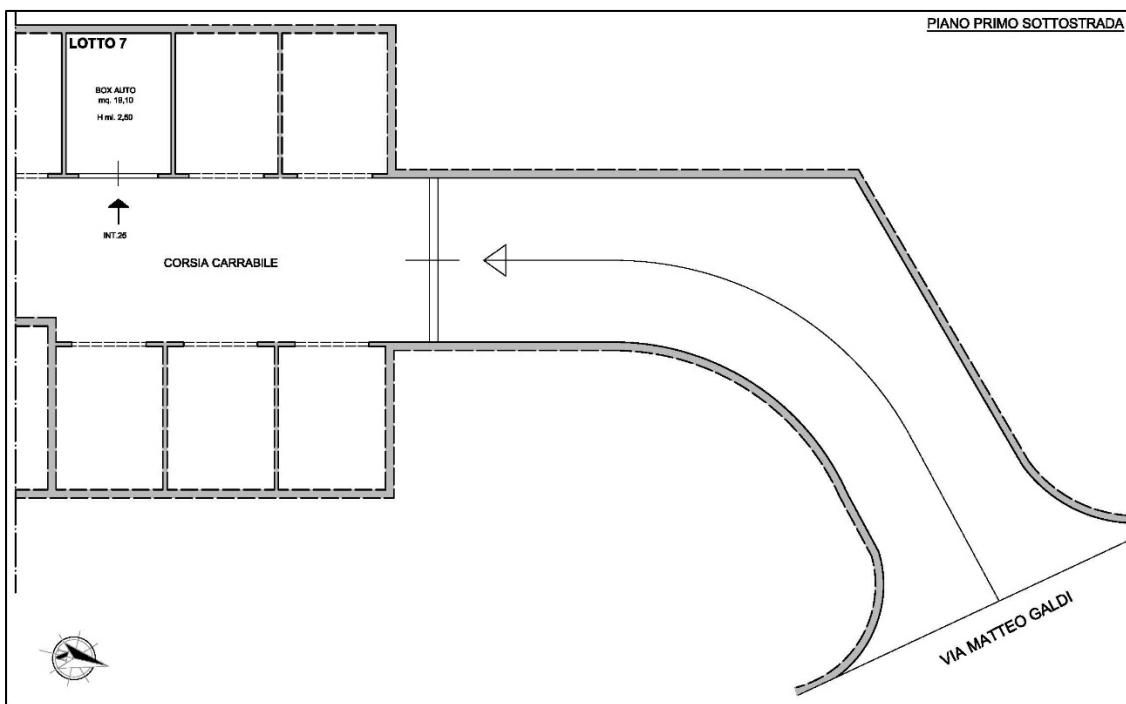
La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 19,10**, la Superficie Lorda è di **mq. 21,00** e ha un'altezza interna di ml. 2,50 (vedasi tabella a pagina 43).



Corsia di manovra garage PSI LOTTO 7



Box auto int.25 LOTTO 7



Planimetria dello stato reale dei luoghi LOTTO 7 (cfr. Allegato 3.8)

NB In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, si evidenzia che i lotti sono dotati di APE, come appurato dalla lettura degli Atti di provenienza, a meno del box auto per il quale non è previsto dalla normativa (cfr. Allegati 7.2, 7.3 e 7.4).

TABELLA RIEPILOGATIVA

<u>Complesso in Baronissi, Via M. Galdi, corpo B2</u> <u>CF Foglio 8 Particella 1628</u>			
<i>n. LOTTO</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie Netta (mq)</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>
Lotto 1	part. 1628 sub 100, cat. C/1, PS2	mq. 16,70	mq. 18,40
Lotto 2	part. 1628 sub 95, cat. A/10, PS2	mq. 20,30	mq. 22,30
Lotto 3	part 1628 sub 103, cat. A/10, PS2	mq. 28,00	mq. 30,80
Lotto 4	part 1628 sub 112, cat. A/10, PS2	mq. 74,70	mq. 82,20
Lotto 5	part 1628 sub 121, cat. C/1, PS2	mq. 141,00	mq. 155,10
Lotto 6	part 1628 sub 114, cat. A/10, PS1	mq. 58,50	mq. 64,30
Lotto 7	int.25, part 1628 sub 71, cat. C/6, PS1	mq. 19,10	mq. 21,00

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

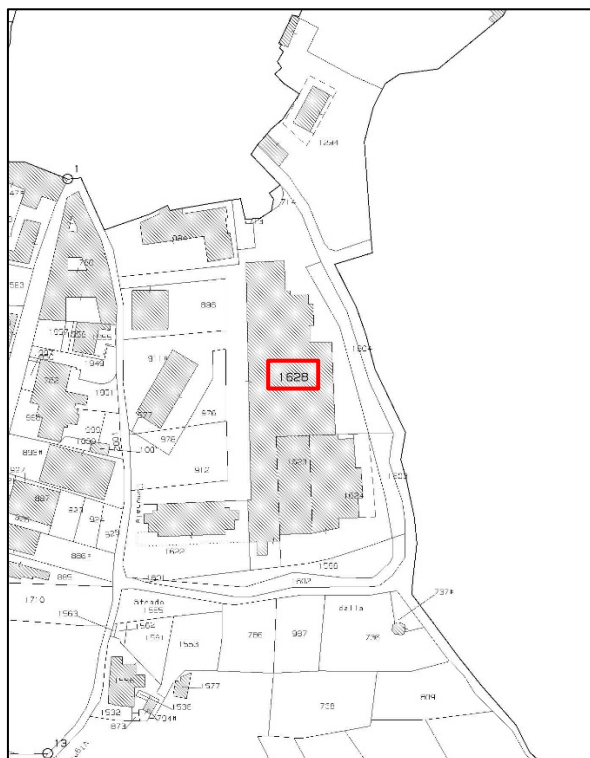
Dal raffronto tra le Visure catastali storiche, gli Atti di Provenienza e l’Atto di Pignoramento, in merito alle particelle pignorate, si confermano i seguenti **dati catastali** in relazione ai 7 lotti individuati (cfr. Allegati 1.1, 7.2, 7.3, 7.4 e da 2.2 a 2.8):

LOTTO 1 CF Foglio 8 part 1628/100 cat. C/1 PS2 mq. 16	*****
LOTTO 2 CF Foglio 8 part 1628/112 cat. A/10 PS2 4,5 vani	}
LOTTO 3 CF Foglio 8 part 1628/121 cat. C/1 PS2 mq.141	
LOTTO 4 CF Foglio 8 part 1628/114 cat. A/10 PS1 vani 3 mq.67	
LOTTO 5 CF Foglio 8 part 1628/95 cat. A/10 PS2 vani 1 mq.22	
LOTTO 6 CF Foglio 8 part 1628/103 cat. A/10 PS2 vani 1,5 mq.31	
LOTTO 7 CF Foglio 8 part 1628/71 cat. C/6 PS1 mq. 20 int 25	*****

NB LOTTI 1 e 5: Da indagine amministrativa/catastale è emerso che a livello urbanistico i locali ai LOTTI 1 e 5 hanno destinazione d’uso “ufficio” e come tali vengono trattati dalla CTU, mentre catastalmente risultano censiti con categoria C/1 (negozi - cfr. Allegati 2.2, 2.3 e 6.7). Si prevede variazione con DOCFA sul classamento catastale e si stima un costo di € **400,00** comprensivo del compenso del tecnico, **per ogni lotto.**

Sulla **storia catastale della particella 1628**, su cui insistono i beni oggetto di indagine, si evidenzia che essa attualmente risulta censita al CT come “ente urbano” di mq. 5.183,00 ed è stata generata in seguito a diversi frazionamenti/fusioni catastali (cfr. Allegato 2.9).

L’insieme delle originarie particelle 1597, 1598, 1599, 1604 e 1605, per complessivi mq. 7636, sono servite per la realizzazione del complesso polifunzionale, come risulta dal Permesso di Costruire n.37/2007 e succ. e dagli Atti di Compravendita (cfr. Allegati 7 e 6.3).

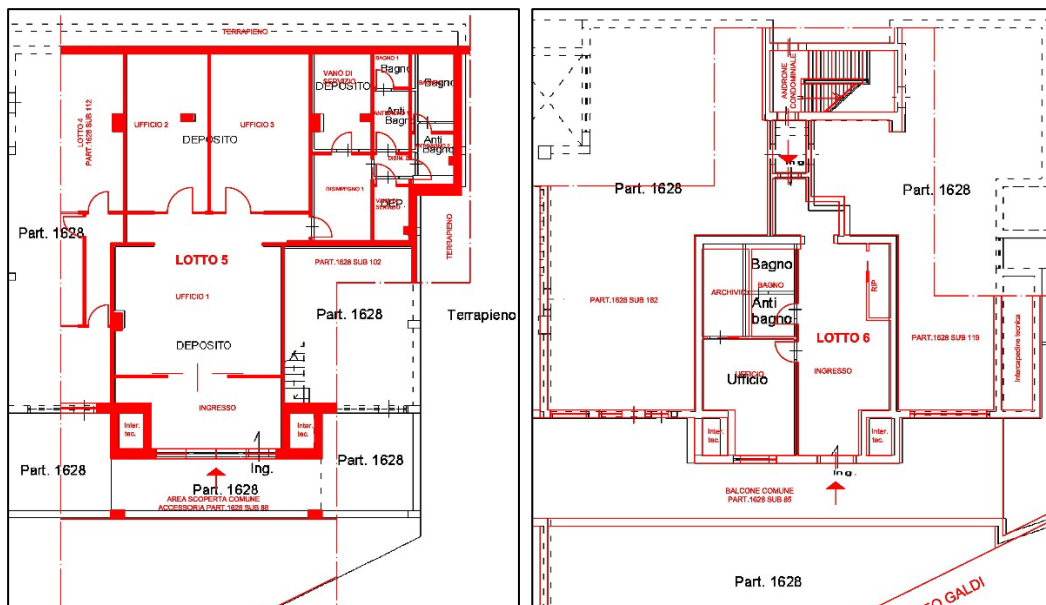


Estratto di mappa catastale, in evidenza la part.1628 nella quale sono situati i beni staggiti – cfr. Allegato 2.1

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA (catastale in nero e da rilievo in rosso)

In merito ai **lotti 1, 2, 3, 4 e 7** non è necessario eseguire la sovrapposizione planimetrica tra il rilievo catastale e quello eseguito dalla CTU in quanto vi è corrispondenza sostanziale.

Si ritiene di eseguire suddetta sovrapposizione per i **LOTTI 5 e 6**, essendo state riscontrate diverse distribuzioni degli spazi interni, per le quali occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne e si quantifica in **€ 400,00 a lotto** tale variazione, comprensiva del compenso del tecnico.



LOTTO 5 part.1628/95 – cfr. Allegato 2.19

LOTTO 6 part.1628/103 – cfr. Allegato 2.19

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.20, di proprietà esclusiva di ***** e di *****.
- **consistenza del bene:** locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tom pagno. Presenta ampia vetrata su strada con infisso in alluminio e vetro e serranda in ferro zincato. Risulta servito da duplice accesso, garantito sia da infisso/porta su Via Galdi, sia da androne comune prospiciente alla porta di entrata. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 16,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 18,40** e ha un'altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2;
- **confini:** il locale confina a nord e ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 86, ad ovest con part.1628 sub 99, a sud con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 100, cat. C/1, piano S2, interno 25, sup. cat. mq. 16;
- **corrispondenza catastale:** da indagine amministrativa/catastale è emerso che a livello urbanistico il LOTTO 1 ha destinazione d'uso "ufficio", mentre catastalmente risulta censito con categoria C/1 (negozi o). Si prevede variazione con DOCFA sul classamento catastale e si stima un costo di **€ 400,00** comprensivo del compenso del tecnico;
- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;

- **provenienza del bene:** pervenuto agli esecutati ***** e ***** in virtù di Atto di Compravendita del 18.04.2016 rep. n.1218, per Notaio Emma Cammarota, dalla società “*****”;
PREZZO BASE € 18.800,00 (diconsi Diciottomilaottocento/00 Euro)

LOTTO 2

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, di proprietà esclusiva della *****;
- **consistenza del bene:** locale in buono stato manutentivo ed in classe energetica A+, al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tompagno. Presenta ampia vetrata nella quale è inserita anche la porta di accesso con infisso in alluminio e vetro. Tale accesso avviene dall’androne comune del complesso, in prossimità della zona reception. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 20,30**, la Superficie Lorda è di **mq. 22,30** e ha un’altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2;
- **confini:** il locale confina a nord con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90, ad ovest con part.1628 sub 96, ad est con part.1628 sub 94 e a sud con part.1628 sub 78;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 95, cat. A/10, piano S2, vano 1, sup. cat. mq. 22;
- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;
- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;
- **provenienza del bene:** pervenuto alla società “*****” in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;
PREZZO BASE € 22.330,00 (diconsi Ventiduemilatrecentotrenta/00 Euro)

LOTTO 3

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, di proprietà esclusiva della ***** in locazione alla società *****;
- **consistenza del bene:** locale situato dietro il banco ricezione, schermato quasi totalmente da infissi in vetro e alluminio, nei quali sono inserite n.2 porte di accesso, in buono stato manutentivo ed in classe energetica A+. L’ingresso all’immobile avviene dall’androne comune del complesso. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 28,00**, la Superficie Lorda è di **mq. 30,80** e ha un’altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2;
- **confini:** il locale confina sui quattro punti cardinali con lo spazio comune del complesso alla part.1628 sub 90;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 103, cat. A/10, piano S2, vani 1,5, sup. cat. mq. 31;
- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;
- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società “*****” in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;

PREZZO BASE € 30.800,00 (diconsi Trentamilaottocento/00 Euro)

LOTTO 4

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.18, di proprietà esclusiva della società ***** , attualmente in locazione alla società *****;

- **consistenza del bene:** locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A, con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L’ingresso è garantito da infisso/porta in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in ferro. Presenta n.3 vani ed accessori ed è dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle bussole interne. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 74,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 82,20** e ha un’altezza interna di ml. 3,54;

- **confini:** il locale confina a nord part.1628 sub 121 di proprietà G2 Progetto Immobiliare srl, ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 87, ad ovest con terrapieno e a sud con vanella condominiale e part.1628 sub 97 e sub 98;

- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 112, cat. A/10, piano S2, vani 4,5, sup. cat. mq. 85;

- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;

- **corrispondenza urbanistica:** non vi è corrispondenza urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ., per cui occorre presentare una CILA in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri. Si quantifica tale regolarizzazione in **€ 1.000,00** (pagamento oneri concessori e compenso del tecnico);

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società “*****” in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;

PREZZO BASE € 84.900,00 (diconsi Ottantaquattromilanovecento/00 Euro)

LOTTO 5

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.18, di proprietà esclusiva della società ***** , attualmente in locazione alla società *****;

- **consistenza del bene:** locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A, con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L’ingresso è garantito da infisso/porta in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in ferro. Presenta n.3 vani ed accessori ed è dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle bussole interne. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 74,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 82,20** e ha un’altezza interna di ml. 3,54;

- **confini:** il locale confina a nord con terrapieno e part.1628 sub 102, ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 88, ad ovest con terrapieno e a sud con part. 1628 sub 112 di proprietà G2 Progetto Immobiliare srl;
 - **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 121, cat. C/1, piano S2, sup. cat. mq. 153 (consistenza mq. 141);
 - **corrispondenza catastale:** a livello urbanistico il locale ha destinazione d'uso "ufficio", mentre catastalmente risulta censito con categoria C/1 (negozio). Si prevede variazione con DOCFA sul classamento catastale e si stima un costo di € 400,00 comprensivo del compenso del tecnico. Inoltre è stata riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni per cui occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne e si quantifica in € 400,00 tale variazione;
 - **corrispondenza urbanistica:** non vi è corrispondenza urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ., per cui occorre presentare una CILA in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri. Si quantifica tale regolarizzazione in € 1.000,00 (pagamento oneri concessori e compenso del tecnico);
 - **provenienza del bene:** pervenuto alla società "*****" in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società "*****" conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società "*****";
- PREZZO BASE € 160.350,00** (diconsi Centosessantamilatrecentocinquanta/00 Euro)

LOTTO 6

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, di proprietà esclusiva della società ***** , attualmente in locazione alla società *****;
- **consistenza del bene:** locale in buono stato manutentivo ed in classe energetica B, al quale si accede sia da scala di risalita interna dal piano S2 al piano S1, sia da rampa carrabile e pedonale da Via Galdi. Esso attualmente non è usato, per questo motivo non è arredato e versa in precarie condizioni di pulizia. Risulta dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato, nelle bussole interne e nella scelta delle piastrelle del bagno. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 58,50**, la Superficie Lorda è di **mq. 64,30** e ha un'altezza interna di ml. 3,05;
- **confini:** il locale confina a nord con part.1628 sub 119, ad est con terrazzo comune del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 85, ad ovest con androne comune e a sud con part.1628 sub 82;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 114, cat. A/10, piano S1, vani 3, sup. cat. mq. 67;
- **corrispondenza catastale:** è stata riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni per cui occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne e si quantifica in € 400,00 tale variazione;
- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;
- **provenienza del bene:** pervenuto alla società "*****" in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota,

nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;

PREZZO BASE € 66.880,00 (diconsi Sessantaseimilaottocentoottanta/00 Euro)

LOTTO 7

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso box auto sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi, int.25, di proprietà esclusiva della società *****;

- **consistenza del bene:** il box auto risulta schermato da una serranda basculante manuale in alluminio e l’accesso ad esso avviene sia attraverso rampa carrabile da Via Galdi, sia da scala interna di collegamento ai piani del complesso. Si rilevano finiture standard e consone alla destinazione d’uso. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 19,10**, la Superficie Lorda è di **mq. 21,00** e ha un’altezza interna di ml. 2,50;

- **confini:** il box confina a nord con part.1628 sub 72, a sud con part.1628 sub 70, ad ovest con terrapieno e ad est con corsia di manovra part.1628 sub 45;

- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 71, cat. C/6, piano S1, mq. 20;

- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;

- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società eseguita ***** in virtù di Atto di Compravendita del 19.05.2015 rep. n.669, per Notaio Emma Cammarota, dalla società “*****”;

PREZZO BASE € 18.140,00 (diconsi Diciottomilacentoquaranta/00 Euro)

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

LOTTO 1

Con Atto di Compravendita del 18.04.2016 rep. n.1218, per Notaio Emma Cammarota, la società “*****” vendeva ai coniugi ***** e ***** il locale part.1628 sub 100 (cfr. Allegato 7.2).

LOTTI 2, 3, 4, 5 e 6

Con Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, la società “*****” e conferiva alla società “*****” un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà delle part.1628 sub 112, 121, 114, 95 e 103 (cfr. Allegato 7.3).

LOTTO 7

Con Atto di Compravendita del 19.05.2015 rep. n.669, per Notaio Emma Cammarota, la società “*****” vendeva alla società “*****” un box auto, part.1628 sub 71 (cfr. Allegato 7.4).

RICOSTRUZIONE SUI PASSAGGI DI PROPRIETA' VALIDA PER I 7 LOTTI NEL VENTENNIO

I terreni erano originariamente di proprietà di Santoro Matteo, per Successione di Elena Mari del 15.12.1953 (den. n.ro 21 vol. 286 Ufficio Registro Salerno). Pervengono gli stessi a Santoro Giuseppe per Successione di Santoro Matteo dell'11.01.2002 (den. n.ro 42 vol. 1223 Ufficio Registro Salerno) e Atto di Divisione del 13.04.2005, trascritto il 29 aprile 2005 ai n.ri 21125/15117.

Con Atto per Notaio F. Ansalone del 19.10.2005 rep. n.66810, la società “*****” acquistava terreni da Santoro Giuseppe, diventando proprietaria, tra la maggiore consistenza, di un terreno in Baronissi, riportato in CT Foglio 8 particelle 783 (oggi 1605, 1606), 784 (oggi 1601, 1602, 1603, 1604) e 810 (oggi 1596, 1597, 1598, 1599, 1600).

NB Le informazioni in merito ai succitati atti sono state reperite dalla lettura congiunta del Certificato Notarile, dell'Atto di Asservimento registrato a Salerno il 22.10.2007 n.8817, dagli Atti di Compravendita per Notaio Emma Cammarota redatti dalle odierne parti esegutate.

Su parte del terreno acquistato, la società “*****” richiedeva PdC per la costruzione di complesso polifunzionale. In data 18.05.2007, veniva rilasciato dal Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.37/2007. Poco dopo, in data 19.07.2007, la società “*****” vendeva alla società “*****” i beni oggetto di Permesso. In data 22.11.2007 il Comune di Baronissi rilasciava Voltura del PdC n.37/07 alla società “*****”, nella qualità di proprietaria dei beni (cfr. Allegato 6.3 e 7.1).

ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

La scrivente CTU ha altresì eseguito ispezione ipotecaria **sugli esecutati** e sulle particelle dei 7 lotti creati, dalla data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento fino alla data odierna (cfr. Allegato 5):

1. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2016 - Registro Particolare 15121 Registro Generale 19266*
Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Repertorio 1218/898 del 18/04/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARONISSI(SA)
2. *TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2021 - Registro Particolare 7189 Registro Generale 9100*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. NOCERA INFERIORE Repertorio 178 del 22/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BARONISSI(SA)

LOTTO 1: Foglio 8 part. 1628 sub 100

1. *ANNOTAZIONE del 31/08/2010 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 36430*
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 51752/19524 del 02/08/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13327 del 2007
2. *TRASCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 15121 Registro Generale 19266*
Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Repertorio 1218/898 del 18/04/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. *TRASCRIZIONE del 10/03/2021 - Registro Particolare 7189 Registro Generale 9100*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. NOCERA INFERIORE Repertorio 178 del 22/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

1. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2019 - Registro Particolare 14129 Registro Generale 18230*
Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Repertorio 3684/2586 del 29/04/2019
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in BARONISSI(SA)
2. *TRASCRIZIONE CONTRO del 11/10/2019 - Registro Particolare 30619 Registro Generale 40009*
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 58572/24839 del 10/10/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARONISSI(SA)
3. *TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2021 - Registro Particolare 7189 Registro Generale 9100*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. NOCERA INFERIORE Repertorio 178 del 22/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BARONISSI(SA)
4. *ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2023 - Registro Particolare 1475 Registro Generale 15216*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1623 del 07/09/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BARONISSI(SA)

LOTTE 2-3-4: Foglio 8 part. 1628 sub 95, sub 103 e sub 112

1. *ANNOTAZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 15487*
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 54758/21772 del 17/04/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13327 del 2007
2. *TRASCRIZIONE del 08/05/2019 - Registro Particolare 14129 Registro Generale 18230*
Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Repertorio 3684/2586 del 29/04/2019
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali
3. *TRASCRIZIONE del 10/03/2021 - Registro Particolare 7189 Registro Generale 9100*

*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. NOCERA INFERIORE Repertorio 178 del 22/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico*

LOTTE 5-6: Foglio 8 part. 1628 sub 121, sub 114

1. TRASCRIZIONE del 08/05/2019 - Registro Particolare 14129 Registro Generale 18230

Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Repertorio 3684/2586 del 29/04/2019

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 10/03/2021 - Registro Particolare 7189 Registro Generale 9100

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. NOCERA INFERIORE Repertorio 178 del 22/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NB Erroneamente nell'Atto di Pignoramento, la società ***** è stata nominata *****, per cui eseguendo visura ipocatastale e digitando il nominativo corretto, non risulta riportato il verbale di pignoramento. Eseguendo invece visura sul nominativo ***** risulta il pignoramento. Trattasi di errore meramente formale, che non cambia la sostanza delle cose.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/2015 - Registro Particolare 15656 Registro Generale 19308

Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Repertorio 669/516 del 19/05/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARONISSI(SA)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2021 - Registro Particolare 7189 Registro Generale 9100

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. NOCERA INFERIORE Repertorio 178 del 22/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARONISSI(SA)

LOTTO 7: Foglio 8 part. 1628 sub 112

1. ANNOTAZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare 1133 Registro Generale 15487

Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 54758/21772 del 17/04/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13327 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 08/05/2019 - Registro Particolare 14129 Registro Generale 18230

Pubblico ufficiale CAMMAROTA EMMA Repertorio 3684/2586 del 29/04/2019

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del 10/03/2021 - Registro Particolare 7189 Registro Generale 9100

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIB. NOCERA INFERIORE Repertorio 178 del 22/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

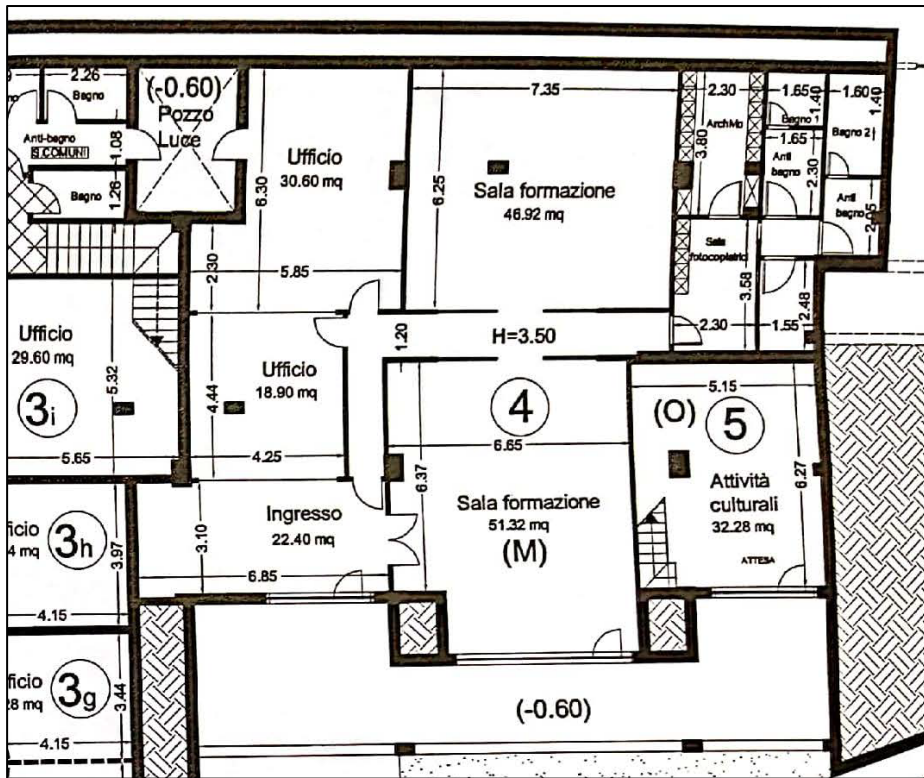
Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla regolarità del complesso edilizio polifunzionale sito in Baronissi alla Via M. Galdi, la scrivente si è recata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Baronissi, previa rituale richiesta di accesso agli atti. Ha reperito la seguente documentazione:

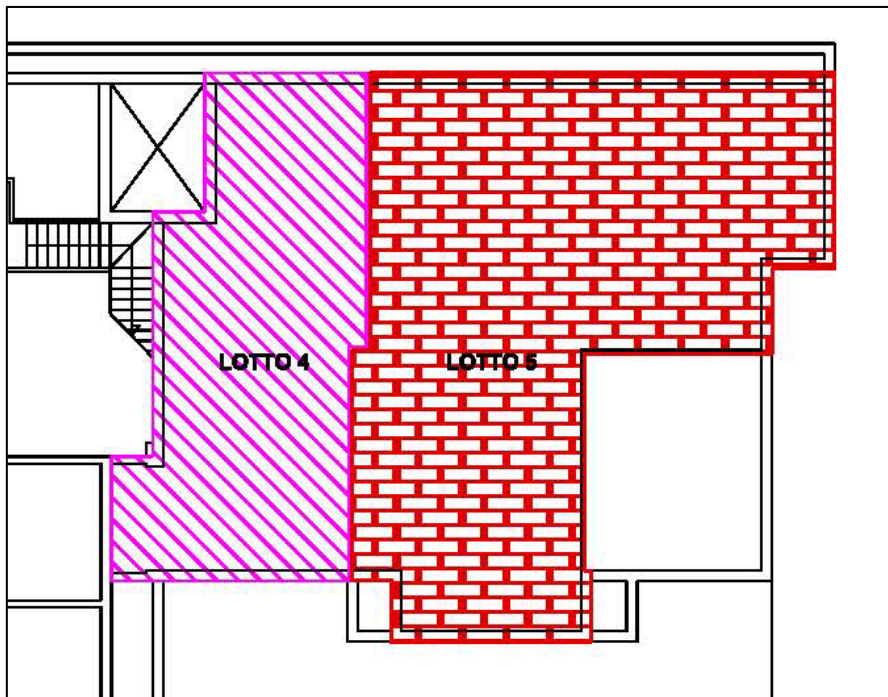
- P.C. n.37 del 18.05.2007 e P.C. n.72 del 22.11.2007 (di voltura committente) - cfr. Allegato 6.3;
- DIA prot.n.5339 del 04.03.2008 – cfr. Allegato 6.4;
- P.C. n.60 del 19.10.2009 (variante in c.o. e in sanatoria) – Allegato 6.5;
- DIA prot.n.13590 del 17.05.2010 – cfr. Allegato 6.6;
- Grafici assentiti dal Comune di Baronissi (ultima versione) – cfr. Allegato 6.7;
- Deposito al Genio Civile, Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta del Certificato di Agibilità, con relazione di progetto sul contenimento del consumo energetico – cfr. Allegato 6.8.

Complessivamente i grafici assentiti dal Comune di Baronissi rispecchiano il reale stato dei luoghi. Unica discrepanza attiene gli uffici al piano secondo sottostrada denominati dalla scrivente **LOTTI 4 e 5**. Dalla planimetria allegata ai titoli edilizi vi è un unico grande immobile destinato ad uffici (cfr. Allegato 6.7):



Stralcio da planimetria assentita prot.13590 del 17.05.2010

In realtà è stato eseguito un frazionamento e sono stati creati n.2 locali destinati ad ufficio separati tra di loro:



Stralcio da planimetria di inquadramento

Catastalmente il frazionamento è stato realizzato, urbanisticamente esso non risulta, per cui occorre presentare una CILA in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri per una corretta individuazione dei beni a livello urbanistico. Si quantifica tale regolarizzazione in **€/lotto 1.000,00** (pagamento oneri concessori e compenso del tecnico) a carico degli acquirenti dei **LOTTI 4 e 5**. Questa spesa viene detratta dalla quantificazione alla vendita.

Si evidenzia che per il complesso è stata depositata richiesta del **Certificato di Agibilità** (cfr. Allegato 6.8) che si intende rilasciato, sulla base del principio del silenzio assenso, come previsto dalla normativa vigente (D.P.R.380/2001).

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Si allega alla presente stralcio del **PUC** di Baronissi, nonché Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UT del Comune di Baronissi per la zona **Spc – Attrezzature private di uso collettivo** (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

Si allega altresì alla presente **Atto di Asservimento Urbanistico** registrato a Salerno il 22.10.2007 n.8817, con l'individuazione delle zone di pertinenza al complesso destinate a parcheggio (cfr. Allegato 6.2).

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO 1: part.1628/100 - in possesso degli esecutati *****;

LOTTO 2: part.1628/95 - di proprietà della società esecutata ***** ed occupato senza titolo da persona terza;

LOTTO 3: part.1628/103 - la società ***** , oggi società ***** (cfr. Allegato 7.3), ha dato in locazione alla società ***** l'immobile in oggetto, con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 27.03.2019 (cfr. Allegato 11.1). Trattasi di contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento e quindi opponibile alla procedura. L'importo stabilito di € 300,00 mensili, date le caratteristiche peculiari dell'immobile e della zona, risulta congruo rispetto ai canoni del mercato immobiliare locale. Si pone in evidenza che alla ***** , con cessione di contratto di locazione senza corrispettivo, sono subentrate altre società (cfr. Allegato 11.1 subentri);

LOTTO 4: part.1628/112 - di proprietà della società esecutata ***** , è in locazione alla società ***** , con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03.03.2020 e scadenza 31.01.2026 (cfr. Allegato 11.2). Trattasi di

contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento e quindi opponibile alla procedura. L'importo stabilito di € 500,00 mensili, date le caratteristiche peculiari dell'immobile e della zona, risulta congruo rispetto ai canoni del mercato immobiliare locale;

LOTTE 5 e 6: di proprietà della società esecutata *****, sono in locazione alla società *****, con contratto del 30.04.2021 (cfr. Allegato 11.3). Trattasi di contratto di locazione non opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data successiva al pignoramento. La CTU stabilisce un'indennità di occupazione sui 2 immobili di € 500,00 mensili, date le caratteristiche peculiari degli stessi e della zona e le dovute decurtazioni date dalla precarietà dell'occupazione;

LOTTO 7: in possesso dell'esecutata società *****.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- non vi sono altre procedure esecutive pendenti (cfr. Allegato 5);
- non vi sono procedimenti giudiziari relativi;
- non vi sono vincoli storico-architettonici;
- vi è Regolamento Condominiale e gli spazi comuni sono stati disciplinati sia dalle planimetrie allegate ai titoli edilizi (cfr. Allegato 6.7) e sia da “documento descrittivo del complesso” allegato all'Atto del Notaio Giuseppe Monica del 20.09.2010 rep.n.51813. A pag.4 del Regolamento Condominiale, art.7 bis si chiarisce che le unità catastalmente identificate ai numeri 95, 100 e 103 della part.1628 hanno la comproprietà della corte e dei servizi retrostanti di cui al sub 90 (cfr. Allegati 2.1 e 10.1);
- non vi sono atti impositivi di servitù;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non vi sono domande giudiziali;
2. Vi è un Atto di Asservimento Urbanistico registrato a Salerno il 22.10.2007;
3. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Non vi sono pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
5. Non vi sono provvedimenti d'imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Per le iscrizioni ipotecarie, corre obbligo cancellare n.1 trascrizione per ogni particella pignorata (pignoramento – cfr. Allegato 5);
2. Non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

3. È stata riscontrata una difformità urbanistico/edilizia rispetto alle pratiche reperite presso il Comune di Baronissi, sanabile con presentazione di CILA. Il costo complessivo per l'espletamento di pratica amministrativa e compenso del tecnico si quantifica in **€/lotto 1.000,00** e riguarda i **LOTTI 4 e 5**;
4. A livello catastale, i **LOTTI 1 e 5** risultano erroneamente accatastati con categoria C/1 (negozio). Si prevede variazione con DOCFA sul classamento catastale con passaggio da categoria C/1 in categoria A/10 (uffici) e si stima un costo di **€ 400,00** comprensivo del compenso del tecnico, **per ogni lotto**. Per i **LOTTI 5 e 6** occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne e si quantifica in **€ 400,00 a lotto** tale variazione, comprensiva del compenso del tecnico.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o altro uso civico.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalla mail dell'Amministratore di Condominio Avv. Mauro Ferlito si evince la gestione condominiale relativa alle parti eseguite:

[...]

-quanto alla soc. *****, la stessa ad oggi risulta debitrice nei confronti del Condominio Centro Alba dell'importo di euro 130,00 (euro centotrenta/00), per mancato versamento delle spese condominiali ordinarie, come da situazione versamenti in allegato (cfr. all. n. 1);

-quanto ai sigg.ri *****, gli stessi ad oggi risultano debitori nei confronti del Condominio Centro Alba dell'importo di euro 42,00 (euro quarantadue/00), per mancato versamento delle spese condominiali ordinarie, come da situazione versamenti in allegato (cfr. all. n. 2);

-quanto alla soc. *****, la stessa ad oggi risulta debitrice nei confronti del Condominio Centro Alba dell'importo di euro 963,00 (euro novecentosessantatre/00), per mancato versamento delle spese condominiali ordinarie, come da situazione versamenti in allegato (cfr. all. n. 3).

Per tutti i soggetti coinvolti (*****) ad oggi non vi sono spese straordinarie già deliberate e scadute o non ancora scadute, né procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati che coinvolgono il Condominio Centro Alba.

Tutta la documentazione sulla gestione condominiale fornita dall'Amministratore, comprensiva di Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio, è riportata a tergo della presente relazione all'Allegato 10.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

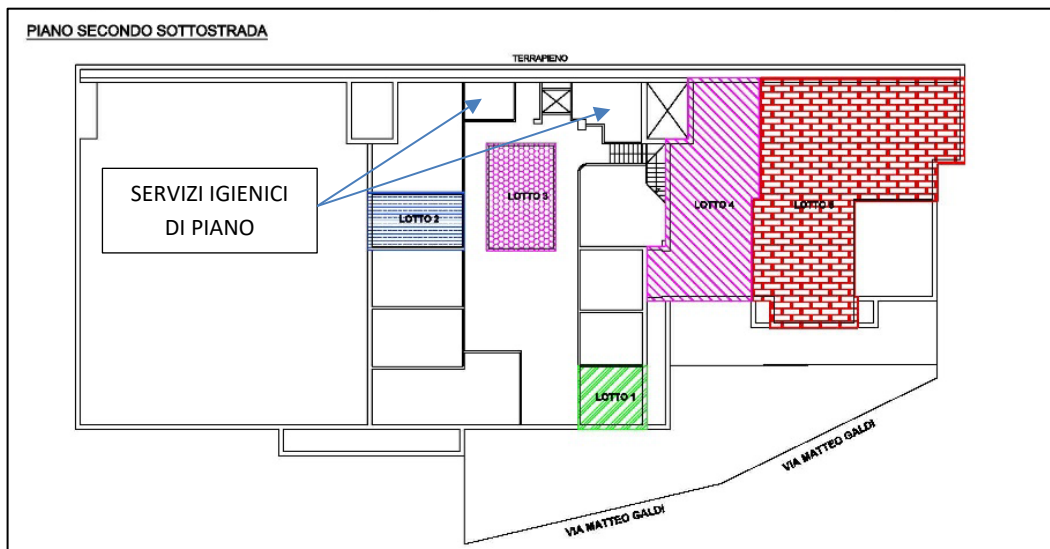
PREMESSA

Valutata la consistenza del compendio immobiliare ed esaminato lo stato dei luoghi in Baronissi alla Via M. Galdi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive ed aderenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si opta per i seguenti criteri:

- **Metodo del Confronto di Mercato - Market Approach (M.A.)**, attraverso confronti diretti con operatori immobiliari della zona (Guacci Immobiliare, Via Ferreria n.8, Baronissi);
- Per ulteriore verifica dei valori ottenuti con il precedente criterio, si analizzano i dati **OMI** da porre a confronto.

ELEMENTI DI STIMA

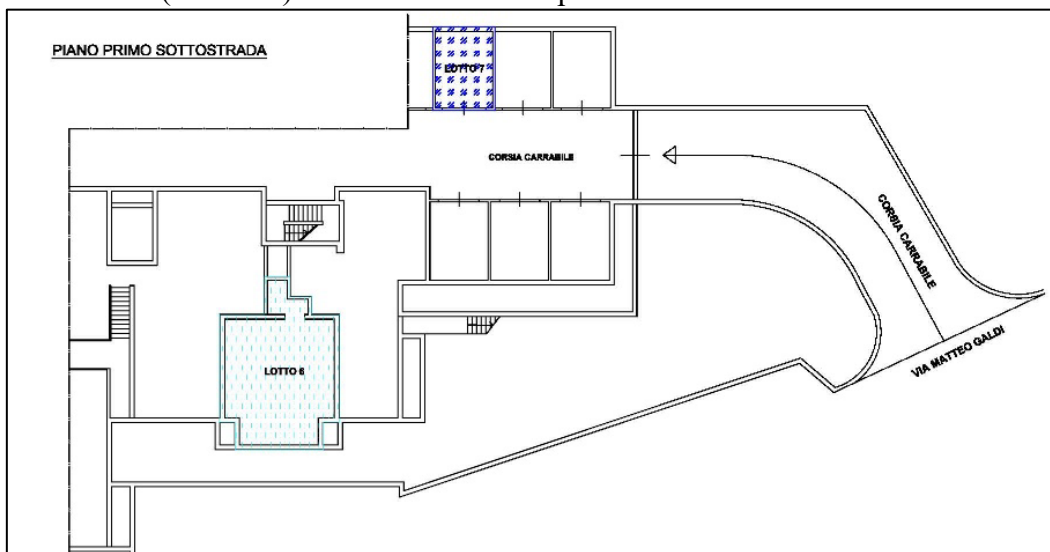
- **Località Saragnano** è una frazione periferica di Baronissi con poche attività commerciali e servizi per il cittadino, per lo più destinata a scopo residenziale;
- **Via M. Galdi** è l'arteria di accesso al complesso, nel quale si trovano i beni staggiti. Questa strada come quelle vicine, non presenta particolari caratteristiche attrattive all'intorno, infatti il complesso suddetto, su cui essa si affaccia, offre una scuola superiore, un bar e molti uffici su due livelli. La restante parte del complesso è vocata alle sole abitazioni;
- **Il complesso edilizio** che contiene i beni staggiti è frutto di una recente edificazione (PdC n.37/07 e succ.) ed è in **buono stato manutentivo** nelle parti comuni sia per quanto attiene le finiture che gli impianti. Trattasi di fabbricato in cemento armato e murature di tomagno con zone pertinenziali esterne ed interne;
- **I n.7 lotti** complessivamente presentano uno stato manutentivo sufficiente, in particolare i lotti 1, 2 e 3 sono siti all'interno del secondo piano sottostrada del complesso, presentano finiture uguali (stessi pavimenti, stessi infissi, stessi impianti) e sono sprovvisti di vano bagno proprio. I servizi igienici di piano sono comuni a tutti gli uffici afferenti al secondo livello suddetto, come disciplinato dal Regolamento Condominiale (art.7 bis).



I lotti 4 e 5, con accesso da Via Galdi, presentano finiture migliori, ad esempio nella scelta delle pavimentazioni in gres porcellanato e sono muniti di bagni ed antibagni propri.

Analogamente il lotto 6, sito al piano superiore, presenta buone finiture ed è munito di bagno ed antibagno proprio.

Il lotto 7 (box auto) ha finiture standard per la sua destinazione d'uso.



STIMA DEI LOTTI

I valori indicati da agenti di zona per immobili a destinazione ufficio, tenuto conto dello stato manutentivo generale e della tipologia, oscillano tra €/mq. 1.100,00 e €/mq. 1.200,00 considerando S.N. (Sup. Netta). Per i box auto i valori oscillano tra €/mq. 900,00 e €/mq. 1.000,00.

La scrivente ritiene di diversificare leggermente i valori dei lotti:

- LOTTO 1, di piccole dimensioni, con affaccio su strada ma non dotato di servizio igienico proprio;

- LOTTI 2 e 3, di piccole dimensioni, con ingresso da piano uffici comune e non dotati di servizio igienico proprio;
- LOTTI 4, 5 e 6, di medie dimensioni, meglio rifiniti e dotati di bagno proprio.

Si stima €/mq. 1.100,00:

LOTTO 2 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.100,00 \times \text{mq. } 20,30 = \text{€ } 22.330,00$

LOTTO 3 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.100,00 \times \text{mq. } 28,00 = \text{€ } 30.800,00$

Si stima €/mq. 1.150,00:

LOTTO 1 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.150,00 \times \text{mq. } 16,70 = \text{€ } 19.205,00$

LOTTO 4 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.150,00 \times \text{mq. } 74,70 = \text{€ } 85.905,00$

LOTTO 5 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.150,00 \times \text{mq. } 141,00 = \text{€ } 162.150,00$

LOTTO 6 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.150,00 \times \text{mq. } 58,50 = \text{€ } 67.275,00$

Si stima €/mq. 950,00:

LOTTO 7 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 950,00 \times \text{mq. } 19,10 = \text{€ } 18.145,00$

VERIFICHE SULLA STIMA

Si è inoltre valutata la quotazione **OMI** dell'Agenzia delle Entrate relativa beni analoghi *con un valore di mercato medio alla vendita*, considerando S.L. Sup. Lorda (cfr. Allegato 9.1):

LOTTO 1 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.025,00 \times \text{mq. } 18,40 = \text{€ } 18.860,00$

LOTTO 2 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.025,00 \times \text{mq. } 22,30 = \text{€ } 22.858,00$

LOTTO 3 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.025,00 \times \text{mq. } 30,80 = \text{€ } 31.570,00$

LOTTO 4 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.025,00 \times \text{mq. } 82,20 = \text{€ } 84.225,00$

LOTTO 5 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.025,00 \times \text{mq. } 155,10 = \text{€ } 158.980,00$

LOTTO 6 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 1.025,00 \times \text{mq. } 64,30 = \text{€ } 65.910,00$

LOTTO 7 - VALORE $V_m = \text{€/mq. } 890,00 \times \text{mq. } 21,00 = \text{€ } 18.690,00$

Si conferma il valore con Market Approach, in quanto simile al valore OMI e rispettoso delle quotazioni immobiliari del territorio.

DECURTAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Regolarizzazione amministrativa LOTTO 4 € 1.000,00

Regolarizzazione amministrativa LOTTO 5 € 1.000,00

Regolarizzazione catastale LOTTO 1	€ 400,00
Regolarizzazione catastale LOTTO 5	€ 800,00
Regolarizzazione catastale LOTTO 6	€ 400,00

Si conferma il seguente valore alla vendita:

Complesso edilizio in Baronissi alla Via M. Galdi, di cui fanno parte n.7 LOTTI

con la seguente QUANTIFICAZIONE ALLA VENDITA:

LOTTO 1

CF Foglio 8 part 1628 sub 100

€ 19.205,00 - € 400,00 = € 18.800,00 (valore approssimato per difetto)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: € 18.800,00 (Euro Diciottomilaottocento/00)

LOTTO 2

CF Foglio 8 part 1628 sub 112

€ 22.330,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 22.330,00 (Euro Ventiduemilatrecentotrenta/00)

LOTTO 3

CF Foglio 8 part 1628 sub 121

€ 30.800,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3: € 30.800,00 (Euro Trentamilaottocento/00)

LOTTO 4

CF Foglio 8 part 1628 sub 114

€ 85.905,00 - € 1.000,00 = € 84.900,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4: € 84.900,00 (Euro Ottantaquattromilanovecento/00)

LOTTO 5

CF Foglio 8 part 1628 sub 95

€ 162.150,00 - € 1.800,00 = € 160.350,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5: € 160.350,00 (Euro Centosessantamilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 6

CF Foglio 8 part 1628 sub 103

€ 67.275,00 - € 400,00 = € 66.880,00 (valore approssimato per eccesso)

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6: € 66.880,00 (Euro Sessantaseimilaottocentoottanta/00)

LOTTO 7

CF Foglio 8 part 1628 sub 71

€ 18.145,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 7: € 18.140,00 (Euro Diciottomilacentoquaranta/00)

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Unici proprietari degli immobili pignorati sono gli esecutati della procedura n.23/2021 RGE e non necessita alcuna ripartizione in quote.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

LOTTO 1 – *****

Presso il Comune di Pellezzano (SA) è stato reperito l'estratto di matrimonio, ove si evince che i coniugi ***** si sono sposati in data 15.09.2013 e hanno scelto il regime della separazione dei beni, tuttavia l'acquisto è stato fatto da entrambi i coniugi con pari quote (cfr. Allegato 8.2).

LOTTE 2, 3, 4, 5, 6 – *****

La scrivente ha eseguito, come da mandato, VISURA ALLA CAMERA DI COMMERCIO di Salerno (cfr. Allegato 8.3).

LOTTO 7 – *****

La scrivente ha eseguito, come da mandato, VISURA ALLA CAMERA DI COMMERCIO di Salerno (cfr. Allegato 8.4).

SCHEMA RIEPILOGATIVO

LOTTO 1:

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.20, di proprietà esclusiva di ***** e di *****;
 - **consistenza del bene:** locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tompagno. Presenta ampia vetrata su strada con infisso in alluminio e vetro e serranda in ferro zincato. Risulta servito da duplice accesso, garantito sia da infisso/porta su Via Galdi, sia da androne comune prospiciente alla porta di entrata. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 16,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 18,40** e ha un'altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2;
 - **confini:** il locale confina a nord e ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 86, ad ovest con part.1628 sub 99, a sud con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90;
 - **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 100, cat. C/1, piano S2, interno 25, sup. cat. mq. 16;
 - **corrispondenza catastale:** da indagine amministrativa/catastale è emerso che a livello urbanistico il LOTTO 1 ha destinazione d'uso "ufficio", mentre catastalmente risulta censito con categoria C/1 (negozi). Si prevede variazione con DOCFA sul classamento catastale e si stima un costo di **€ 400,00** comprensivo del compenso del tecnico;
 - **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;
 - **provenienza del bene:** pervenuto agli esecutati ***** e ***** in virtù di Atto di Compravendita del 18.04.2016 rep. n.1218, per Notaio Emma Cammarota, dalla società "*****";
- PREZZO BASE € 18.800,00** (diconsi Diciottomilaottocento/00 Euro)

LOTTO 2:

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, di proprietà esclusiva della *****;
- **consistenza del bene:** locale in buono stato manutentivo ed in classe energetica A+, al secondo piano sottostrada del complesso di recente edificazione in cemento armato e murature di tompagno. Presenta ampia vetrata nella quale è inserita anche la porta di accesso con infisso in alluminio e vetro. Tale accesso avviene dall'androne comune del complesso, in prossimità della zona reception. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 20,30**, la Superficie Lorda è di **mq. 22,30** e ha un'altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2;
- **confini:** il locale confina a nord con androne comune del complesso alla part.1628 sub 90, ad ovest con part.1628 sub 96, ad est con part.1628 sub 94 e a sud con part.1628 sub 78;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 95, cat. A/10, piano S2, vano 1, sup. cat. mq. 22;
- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;
- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;
- **provenienza del bene:** pervenuto alla società “*****” in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;

PREZZO BASE € 22.330,00

(diconsi Ventiduemilatrecentotrenta/00 Euro)

LOTTO 3:

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, di proprietà esclusiva della ***** in locazione alla società *****;
- **consistenza del bene:** locale situato dietro il banco ricezione, schermato quasi totalmente da infissi in vetro e alluminio, nei quali sono inserite n.2 porte di accesso, in buono stato manutentivo ed in classe energetica A+. L'ingresso all'immobile avviene dall'androne comune del complesso. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 28,00**, la Superficie Lorda è di **mq. 30,80** e ha un'altezza interna di ml. 3,54. Il locale non è dotato di bagno proprio, ma usufruisce di un blocco bagni comune a tutto il piano S2;
- **confini:** il locale confina sui quattro punti cardinali con lo spazio comune del complesso alla part.1628 sub 90;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 103, cat. A/10, piano S2, vani 1,5, sup. cat. mq. 31;
- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;
- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;
- **provenienza del bene:** pervenuto alla società “*****” in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;

PREZZO BASE € 30.800,00

(diconsi Trentamilaottocento/00 Euro)

LOTTO 4:

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.18, di proprietà esclusiva della società *****, attualmente in locazione alla società *****;
- **consistenza del bene:** locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A, con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L'ingresso è garantito da infisso/porta in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in ferro. Presenta n.3 vani ed accessori ed è dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle bussole interne. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 74,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 82,20** e ha un'altezza interna di ml. 3,54;
- **confini:** il locale confina a nord part.1628 sub 121 di proprietà G2 Progetto Immobiliare srl, ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 87, ad ovest con terrapieno e a sud con vanella condominiale e part.1628 sub 97 e sub 98;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 112, cat. A/10, piano S2, vani 4,5, sup. cat. mq. 85;
- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;
- **corrispondenza urbanistica:** non vi è corrispondenza urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ., per cui occorre presentare una CILA in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri. Si quantifica tale regolarizzazione in **€ 1.000,00** (pagamento oneri concessori e compenso del tecnico);
- **provenienza del bene:** pervenuto alla società “*****” in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;

PREZZO BASE € 84.900,00

(diconsi Ottantaquattromilanovecento/00 Euro)

LOTTO 5:

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.18, di proprietà esclusiva della società ***** , attualmente in locazione alla società *****;

- **consistenza del bene:** locale in ottimo stato manutentivo ed in classe energetica A, con ampia vetrata di accesso su Via Galdi. L'ingresso è garantito da infisso/porta in alluminio e vetro a taglio termico, con serranda in ferro. Presenta n.3 vani ed accessori ed è dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato e nelle bussole interne. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 74,70**, la Superficie Lorda è di **mq. 82,20** e ha un'altezza interna di ml. 3,54;

- **confini:** il locale confina a nord con terrapieno e part.1628 sub 102, ad est con area scoperta comune accessoria del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 88, ad ovest con terrapieno e a sud con part. 1628 sub 112 di proprietà G2 Progetto Immobiliare srl;

- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 121, cat. C/1, piano S2, sup. cat. mq. 153 (consistenza mq. 141);

- **corrispondenza catastale:** a livello urbanistico il locale ha destinazione d'uso "ufficio", mentre catastalmente risulta censito con categoria C/1 (negozi). Si prevede variazione con DOCFA sul classamento catastale e si stima un costo di € **400,00** comprensivo del compenso del tecnico. Inoltre è stata riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni per cui occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne e si quantifica in € **400,00** tale variazione;

- **corrispondenza urbanistica:** non vi è corrispondenza urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ., per cui occorre presentare una CILA in sanatoria con il pagamento dei relativi oneri. Si quantifica tale regolarizzazione in € **1.000,00** (pagamento oneri concessori e compenso del tecnico);

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società "*****" in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società "*****" conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società "*****";

PREZZO BASE € 160.350,00

(diconsi Centosessantamilatrecentocinquanta/00 Euro)

LOTTO 6:

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso ufficio sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi n.22, di proprietà esclusiva della società *****, attualmente in locazione alla società *****;

- **consistenza del bene:** locale in buono stato manutentivo ed in classe energetica B, al quale si accede sia da scala di risalita interna dal piano S2 al piano S1, sia da rampa carrabile e pedonale da Via Galdi. Esso attualmente non è usato, per questo motivo non è arredato e versa in precarie condizioni di pulizia. Risulta dotato di bagno ed antibagno. Si pongono in evidenza le ottime finiture, soprattutto nella scelta dei pavimenti in gres porcellanato, nelle bussole interne e nella scelta delle piastrelle del bagno. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 58,50**, la Superficie Lorda è di **mq. 64,30** e ha un'altezza interna di ml. 3,05;

- **confini:** il locale confina a nord con part.1628 sub 119, ad est con terrazzo comune del complesso che prospetta su Via M. Galdi alla part.1628 sub 85, ad ovest con androne comune e a sud con part.1628 sub 82;

- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 114, cat. A/10, piano S1, vani 3, sup. cat. mq. 67;

- **corrispondenza catastale:** è stata riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni per cui occorre eseguire DOCFA per rettifica tramezzature interne e si quantifica in € **400,00** tale variazione;

- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;

- **provenienza del bene:** pervenuto alla società “*****” in virtù di Atto Costitutivo di Società del 29.04.2019 rep. n.3684, per Notaio Emma Cammarota, nel quale la società “*****” conferiva un ramo della propria azienda e la relativa piena proprietà del bene alla società “*****”;

PREZZO BASE € 66.880,00

(diconsi Sessantaseimilaottocentoottanta/00 Euro)

LOTTO 7:

- **proprietà e ubicazione:** locale ad uso box auto sito al corpo B2 del complesso in Baronissi alla Via Matteo Galdi, int.25, di proprietà esclusiva della società *****;
- **consistenza del bene:** il box auto risulta schermato da una serranda basculante manuale in alluminio e l'accesso ad esso avviene sia attraverso rampa carrabile da Via Galdi, sia da scala interna di collegamento ai piani del complesso. Si rilevano finiture standard e consone alla destinazione d'uso. La Superficie Netta interna risulta essere di **mq. 19,10**, la Superficie Lorda è di **mq. 21,00** e ha un'altezza interna di ml. 2,50;
- **confini:** il box confina a nord con part.1628 sub 72, a sud con part.1628 sub 70, ad ovest con terrapieno e ad est con corsia di manovra part.1628 sub 45;
- **dati catastali:** CF Foglio 8, part 1628 sub 71, cat. C/6, piano S1, mq. 20;
- **corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza catastale;
- **corrispondenza urbanistica:** vi è regolarità urbanistica rispetto ai grafici assentiti con Permesso di Costruire n.32/07 e succ.;
- **provenienza del bene:** pervenuto alla società esecutata ***** in virtù di Atto di Compravendita del 19.05.2015 rep. n.669, per Notaio Emma Cammarota, dalla società “*****”;

PREZZO BASE € 18.140,00

(diconsi Diciottomilacentoquaranta/00 Euro)

Congedo CTU

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto, la scrivente procede al deposito della presente relazione, corredata dagli allegati, ringraziandoLa per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Cava de' Tirreni, li Agosto 2023

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Paola Della Monica

ALLEGATI