



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E.: *Dott.ssa Sicilia Francesca*

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa	OMISSIS
Contro.....	OMISSIS +1
R. G. Esec. N.	19/2023
Udienza modalità di vendita	06/02/2024

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



30 ottobre 2023

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa





INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
2) PARTE DESCRITTIVA	Pag. 09
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 10
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	Pag. 10
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 13
Quesito 5 –Provenienza dei beni	Pag. 19
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 21
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	Pag. 22
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	Pag. 24
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 26
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 26
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 27
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 29
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 31
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 34
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 39
4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 40
Conclusioni	Pag. 42



Allegati:

1)	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
2)	RILIEVO FOTOGRAFICO
3)	PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO
4)	VISURE CATASTALI ANTE AGGIORNAMENTO
5)	VISURE CATASTALI AGGIORNATE
6)	TITOLO DI PROVENIENZA
7)	CERTIFICATI DI STATO CIVILE E DI RESIDENZA
8)	ATTESTAZIONE CONDOMINIALE
9)	CARTOGRAFIE
10)	VISURE IPOTECARIE
11)	BORSINO IMMOBILIARE
12)	RILIEVO METRICO
13)	RILIEVO GRAFICO
14)	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
15)	VOLTURE CATASTALI
16)	GRAFICO DIFFORMITÀ CATASTALI
17)	TITOLI EDILIZI
18)	CONVENZIONE REP 34
19)	CONVENZIONE REP 54
20)	ATTESTAZIONE VALORE DI RISCATTO
21)	GRAFICO DIFFORMITÀ URBANISTICHE
22)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4628, con provvedimento in data 29 maggio 2023 del *G.E. Dott.ssa Sicilia Francesca*, veniva nominato come **Esperto** per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **19/2023**.

Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data 29 maggio 2023 prendendo atto dei quesiti formulati dal *G.E.* ovvero:

Dica l'esperto

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

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

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.:
5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti:
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;



7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.
Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;



Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 N. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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



✓ LE PARTI

Ruolo	Nominativo	Difeso
Creditore	OMISSIS	Avv. Tecla Bianco
Debitori	• OMISSIS	Non Costituito
	• OMISSIS	Non Costituito

Pag. 7 a 42

✓ CREDITO EURO (oltre a spese e interessi):

	Nominativo	Credito
Creditore	OMISSIS	€ 137.965,52 + € 620,13 +

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Mendola Angela (pec: avvangelamendola@pec.ordineforense.salerno.it)



✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Comune di Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22:

- ✚ Proprietà Superficiaria Appartamento riportato al N.C.E.U. Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **215**, Cat. A/2, consistenza 4 vani, piano 4° interno 14 Fabbricato “D” scala “A”;
- ✚ Proprietà Superficiaria Box auto riportato al N.C.E.U. Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **243**, Cat. C/6, consistenza 19 m², piano Interrato, Fabbricato “D” scala “A”.

Pag. 8 a 42

La proprietà superficiaria dei beni oggetto di pignoramento risulta interamente intestata ai debitori eseguiti, nella misura di ½ ciascuno, in virtù di:

- ✚ Atto di Compravendita del 30/09/2016 rogato dal notaio Dott. Coppa Francesco rep. n° 23090/14458 registrato a Pagani (SA) il 07/10/2016 al n° 8753/1T e trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/10/2016 ai nn. 39230/30547 (Allegato 6)

Si precisa che, trattasi di proprietà superficiale, per trasformarla in piena proprietà va pagato il diritto di riscatto (ed eventuali altre spese) al Comune.



2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

➤ **Unico accesso (esito positivo)**, in data **15 giugno 2023** alle ore 09:15, in Battipaglia (SA), via Compagnoni n° 22, ovvero presso gli immobili oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – Allegato 1).

Sul posto è presente la sig.ra OMISSIS (debitrice) che ci consente l'accesso, mentre il sig. OMISSIS (l'altro debitore) non è presente. Si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento. Successivamente ci rechiamo presso il garage per i rilievi.

Le operazioni si concludono definitivamente alle ore 10:00

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Civile, Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Battipaglia; svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto si recava inoltre presso gli uffici del Catasto di Salerno, del notaio dott. Coppa Francesco, e della Conservatoria immobiliare di Salerno.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:



3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

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

○○○

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO				
N°	Documento	Presente		Note
1	Nota di trascrizione pignoramento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Reg. Gen.n.2683 Reg. Particolare n. 2172 Pres. n° 17 del 23/01/2023
2	Certificato catastale attuale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
3	Certificato ipotecario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Redatta dal Notaio dott. Tiecco Niccolò il 10/02/2023
5	Certificato storico ventennale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
6	Scheda catastale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
7	Avviso ai comproprietari	/	/	Non ci sono comproprietari

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **30/01/2023** e la



relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **16/02/2023** (17 giorni), quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

Pag. 11 a 42

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi tra di loro.

Dalla Relazione Notarile sottoscritta dal Notaio Tiecco Niccolò, del 10 febbraio 2023, presente nel fascicolo, si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (23/01/2023), sui beni oggetto di pignoramento, risultano:

PROVENIENZA

La proprietà superficaria degli immobili in oggetto, risultano pervenuti ai debitori, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in virtù di:

- ✚ Atto di Compravendita del 30/09/2016 rogato dal notaio Dott. Coppa Francesco rep. n° 23090/14458 registrato a Pagani (SA) il 07/10/2016 al n° 8753/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/10/2016 ai nn. 39230/30547 (Allegato 6).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

✚ **Ipoteca volontaria n° 5091 del 10/10/2016 favore:** UNICREDIT SPA con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via Alessandro Specchi 16) e **contro** OMISSIS, nato a Battipaglia (SA) il 16/12/1979, OMISSIS, nata a Battipaglia (SA) il 24/07/1986, per € 195.000,00 di cui € 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Coppa Francesco, notaio in Scafati, in data 30/09/2016 rep. 23091/14459;

✚ **Pignoramento immobiliare n. 2172 del 23/01/2023 favore:** PRISMA SRL con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: avv. Bianco Tecla codice fiscale BNCTCL67T59H703Q Salerno Corso Garibaldi n. 153 84122) **contro** OMISSIS, nato a Battipaglia (SA) il 16/12/1979, OMISSIS, nata a Battipaglia (SA) il 24/07/1986, Pubblico Ufficiale: Ufficio Unep Corte di Appello di Salerno, in data 22/12/2022 rep. 9615/2022.



QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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

○○○

Pag. 13 a 42

BENI PIGNORATI:

Comune di Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22:

- ✚ Proprietà Superficiaria Appartamento riportato al N.C.E.U. Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **215**, Cat. A/2, consistenza 4 vani, piano 4° interno 14 Fabbricato “D” scala “A”;
- ✚ Proprietà Superficiaria Box auto riportato al N.C.E.U. Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **243**, Cat. C/6, consistenza 19 m², piano Interrato, Fabbricato “D” scala “A”.

Dato che i beni oggetto di pignoramento, consistono in un appartamento distinto con box auto posto nello stesso fabbricato, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO di seguito descritto:

✓ **LOTTO UNICO:**

Proprietà Superficiaria:

- **Appartamento** sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano 4° interno 14 Fabbricato “D” scala “A”, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **215**, Cat. A/2, consistenza 4 vani;
- **Box auto** sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano Interrato Fabbricato “D” scala “A”, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **243**, Cat. C/6, consistenza 19 m²;



LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento + Box auto						
Quota Proprietà	1/2 Proprietà Superficiaria all'esecutato OMISSIS; 1/2 Proprietà Superficiaria all'esecutata OMISSIS. La proprietà dell'area è in testa al Comune di Battipaglia (SA)						
Quota Pignorata	1/2 Proprietà Superficiaria all'esecutato OMISSIS; 1/2 Proprietà Superficiaria all'esecutata OMISSIS.						
Ubicazione	Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, Fabb. "D" scala "A": Appartamento: piano 4° interno 14, Box auto: Piano Interrato						
Dati Catastali	Appartamento:						
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	25	2392	215	A/2	3	4 vani	340,86
	Box Auto:						
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	25	2392	243	C/6	9	19 m ²	42,19
Superfici	Appartamento		<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	70,00	
			<i>Superficie Lorda</i>		Mq	80,00	
			<i>Superficie balcone</i>		Mq	14,00	
	Box auto		<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	19,50	
			<i>Superficie Lorda</i>		Mq	22,00	
Confini	Appartamento: Nord-Est: con altra proprietà (sub 214); Sud-Ovest: affaccia su corte Sub 1 e poi su via Coppi; Nord-Ovest: affaccia su corte Sub 1 e poi su via Compagnoni Sud-Est: con altre proprietà (sub 214 e 216) e con pianerottolo condominiale (sub 201). Box auto: Nord-Est: con altra proprietà (sub 242); Sud-Ovest: con altra proprietà (sub 244); Nord-Ovest: con vuoto tecnico; Sud-Est: con corsia di manovra (sub 150).						
Location	I beni sono posti in zona periferica del comune di Battipaglia (località Belvedere) a pochi metri dallo svincolo autostradale.						
Descrizione	Il fabbricato dove sono posti i beni oggetto di stima, è parte di un ampio complesso edilizio realizzato in ambito di edilizia						



	<p>residenziale pubblica dalla società consortile “I.A.C.P. FUTURA” su area concessa in diritto di superficie.</p> <p>Tale fabbricato (identificato fabbricato D), realizzato con struttura statica composta da solai e pilastri in calcestruzzo armato, è composto da n° 8 livelli di cui uno interrato. Il piano interrato (che forma un unico corpo con il fabbricato C) è destinato a box auto, il piano terra è composto da vari locali adibiti a negozi oltre che dall’androne condominiale, i restanti piani sono destinati ad appartamenti (n° 4 appartamenti per piano).</p> <p>I vari livelli del fabbricato sono collegati da un vano scala e da un ascensore.</p> <p><u>L’appartamento</u> oggetto di stima ha una superficie calpestabile di mq 70,00 ed un’altezza di mt 2,70. Esso è composto da un ingresso/salone, una cucina, un disimpegno, un wc, n° due camere e da un balcone di mq 14,00.</p> <p><u>Il box-auto</u> oggetto di stima ha una superficie calpestabile di mq 19,50 ed un’altezza di mt 2,50. Esso è composto da un unico ambiente.</p>
Stato	<p>Il fabbricato dove sono collocato i beni oggetto di stima si presenta in buone condizioni manutentive sia all’interno che all’esterno.</p> <p><u>L’appartamento</u> si presenta in buone condizioni manutentive, il pavimento, le porte, gli infissi, gli impianti e i servizi, sono di discreta fattura e mantenute in condizioni apprezzabili.</p> <p><u>Il box-auto</u> si presenta in buone condizioni con presenta di illuminazione e porta del tipo basculante. Seppur in buone condizioni, lo stesso presenta un fenomeno di infiltrazione proveniente dalla finestra posta al confine del vuoto tecnico. Si segnala la presenza, all’interno del bene, di una condotta condominiale</p>
Accessi	<p>Il fabbricato dove sono collocati i beni e interamente circondato da una corte che confina direttamente con la pubblica strada. Nell’androne del fabbricato sono posti sia il vano scala che l’ascensore che conducono in tutti i livelli del fabbricato.</p> <p>Il box-auto è raggiungibile da un ulteriore accesso (carrabile) che conduce all’esterno del fabbricato attraverso n° 2 uscite.</p>



Possesso	I beni risultano essere in possesso dei debitori
Provenienza	La proprietà superficiaria degli immobili in oggetto, risultano pervenuti ai debitori, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in virtù di Atto di Compravendita del 30/09/2016 rogato dal notaio Dott. Coppa Francesco rep. n° 23090/14458 registrato a Pagani (SA) il 07/10/2016 al n° 8753/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/10/2016 ai nn. 39230/30547.
Titoli Edilizio	Il fabbricato dove sono situati i beni oggetto di stima, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n° 28 del 20 febbraio 2001 rilasciata dal Comune di Battipaglia. Successivamente è stata presentata una Variante n° 59640 del 17.12.2003.
Certificato di Abitabilità	Da ricerche effettuate, nel fascicolo presente nell'archivio comunale, non è stato rinvenuto.
Attestato di prestazione energetica	È presente l'Attestato di prestazione energetica allegato al titolo di provenienza (allegato 6). Tale attestato ha come numero progressivo AENGR-156722-26/09/2016 16.47.57.188 ed è stato emesso il 26/09/2016 con scadenza 26/09/2026. Classe Energetica "E".



Figura 1 – Complesso edilizio "I.A.C.P. FUTURA"



Pag. 17 a 42

ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
 Via Compagnoni n° 22
 84091 Battipaglia (SA)
 N.C.E.U. Foglio 25 Part. 2392 sub 215 Ctg A/2
 40°36'56.8"N 14°58'07.9"E
 Piano 4° Fabbr. D Int. 14 Scala A
LOTTO UNICO

Figura 2 – Lotto Unico: *Illustrazione fotografica Appartamento oggetto di stima*

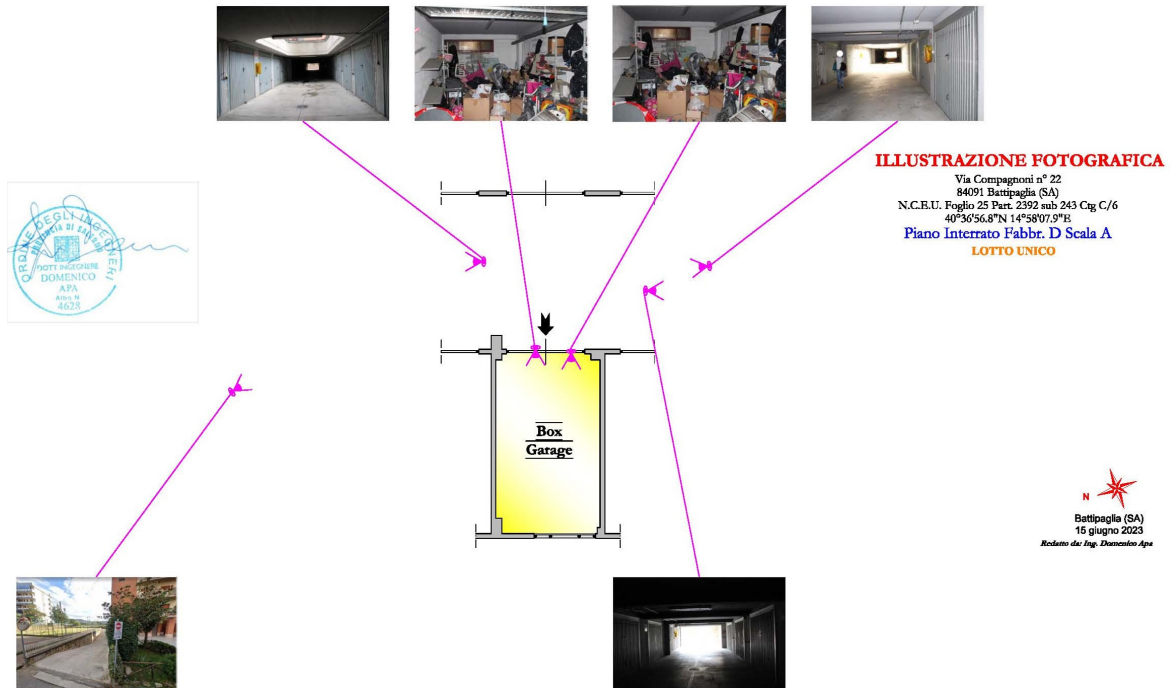


ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
 Via Compagnoni n° 22
 84091 Battipaglia (SA)
 N.C.E.U. Foglio 25 Part. 2392 sub 243 Ctg C/6
 40°36'56.8"N 14°58'07.9"E
 Piano Interrato Fabbr. D Scala A
LOTTO UNICO

Figura 3 – Lotto Unico: *Illustrazione fotografica Box auto oggetto di stima*



Figura 4 – Accesso al Fabbricato “D”



Figura 5 – Appartamento - Cucina



Figura 6 – Appartamento – Camera 2



Figura 7 – Appartamento - Balcone



Figura 8 – Box auto – Corsia di manovra



Figura 9 – Box auto - Interno



QUESITO N° 5 – Provenienza dei beni

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

○○○

La proprietà superficiaria degli immobili in oggetto, risultano pervenuti ai debitori, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in virtù di Atto di Compravendita del 30/09/2016 rogato dal notaio Dott. Coppa Francesco rep. n° 23090/14458 registrato a Pagani (SA) il 07/10/2016 al n° 8753/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/10/2016 ai nn. 39230/30547 (Allegato 6). Il precedente proprietario è divenuto proprietario superficiaria degli immobili in oggetto in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita per Notar Generoso Granese di Eboli del 21 novembre 2005 rep.3032, registrato a Eboli il 1 dicembre 2005 al n.ro 3710/1T e trascritto a Salerno in data 02 dicembre 2005 ai n.ri 59089/38635, per averla acquistata dalla società "I.A.C.P. FUTURA Società Consortile a r.l." con sede in Salerno alla via R.Conforti n.ro 17, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno 03308030653, REA n.ro 289360;
- In virtù di deliberazioni di G.R.C. n. 98 del 05.12.1998, n. 5294 del 31.07.1990 e n. 3145 del 25.06.1993, l'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Salerno fu destinatario di contributi regionali per la realizzazione di un programma di edilizia agevolata - convenzionata, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e della Legge 17 febbraio 1992 n. 179, in prima istanza assegnati in conto interessi e successivamente con Delibera di G.R.C. n. 3128



- del 2 giugno 1999 i contributi sono stati convertiti in conto capitale ai sensi dell'art. 6 L. 17 febbraio 1992 n. 179;
- Il Comune di Battipaglia, con deliberazione di C.C. n. 100 del 5 giugno 1999, localizzò, ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71, l'intervento costruttivo di edilizia agevolata - convenzionata sul terreno sito nel Comune di Battipaglia alla Loc.tà Belvedere;
 - Il Comune di Battipaglia concesse all'IACP FUTURA di Salerno il diritto di superficie sulla predetta area, giusta convenzione, ex art. 35 Legge 865/71, rogata il 10.12.1999 dal Segretario Comunale Rep.n. 61, reg.ta ad Eboli il 14.12.1999 al n. 1885 trascritto a Salerno il 19 detti ai nn. 38457-8/38458-10;
 - Giusto atto a rogito Notaio L. Capobianco del 21.04.1998 Rep.n. 3284, reg.to ad Eboli l'11.05.1998 al n. 783, l'IACP FUTURA provvede all'attuazione del programma straordinario di edilizia agevolata - convenzionata di cui alla Legge 5 agosto 1978 n. 57 e 17 dicembre 1992 n. 179, attraverso l'IACP FUTURA, costituita con atto a rogito Notaio F. Amato dell'8 maggio 1997, reg.to a Salerno al n. 289360;
 - Con atto a rogito Notaio L. Capobianco in data 03.02.2000, reg.to ad Eboli il 18 detti al n. 258 e trascritto a Salerno in data 22.02.2000 ai nn. 4908-9/3796-7, l'IACP si è resa cessionaria della convenzione stipulata tra il Comune e l'Istituto ai sensi dell'art. 35 Legge 865/1971, divenendo così titolare del diritto di superficie sull'area in oggetto, con conseguente impegno ad osservare tutti gli obblighi ed oneri previsti dalla convenzione stessa a carico dell'Istituto;
 - Il comune di Battipaglia ha redatto due Convenzioni, la n° **34** del 05.05.1998 (allegato 18) e la n° **54** del 26.06.1998 (allegato 19).



QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

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



Tenendo conto che i beni pignorati sono costituiti da un appartamento e un box-auto posti nello stesso fabbricato e tenendo conto:

- ✓ Dell'ubicazione;
- ✓ Della destinazione urbanistica;
- ✓ Della categoria catastale;
- ✓ Della disposizione con unico accesso;
- ✓ Della commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di un LOTTO UNICO di seguito descritto:

LOTTO	DESCRIZIONE
UNICO	Proprietà Superficiaria: - Appartamento sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano 4° interno 14 Fabbricato “D” scala “A”, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 2392, Sub 215, Cat. A/2, consistenza 4 vani; - Box-auto sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano Interrato Fabbricato “D” scala “A”, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 2392, Sub 243, Cat. C/6, consistenza 19 m ² ;

Non risultano criticità pertanto si procede alla valutazione estimativa.



QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

○○○

Dalle indagini effettuate sullo **stato di possesso dei beni** e dal certificato di residenza (allegato 7), è emerso che i beni risultano essere occupati da entrambi i debitori.

Verifica gravami

✚ Dall'atto di Compravendita (allegato 6), risulta che il bene in oggetto è libero da usufrutto, pesi, oneri, pendenze fiscali e trascrizioni comunque pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo iscritta a Salerno in data 3 agosto 2001 ai n.ri 21864/3691, a favore della Banca Intesa BCI, con sede legale in Milano, e gravante, tra l'altro, sul suolo su cui è stato edificato il fabbricato cui fanno parte gli immobili in oggetto, annotata di frazionamento in quota in data 29 settembre 2004 ai nn.44849/3602, in forza del quale sugli immobili in oggetto grava una quota capitale di euro 58.683,39 a garanzia della quale corrisponde una quota di ipoteca pari ad euro 117.367,78.
Detta ipoteca sarà cancellata entro e non oltre venti giorni da oggi in considerazione dell'estinzione del debito che avviene con il saldo prezzo pari ad euro 29.994,11.



ATTO DI PROVENIENZA

La parte venditrice precisa e la parte acquirente prende atto che il Comune di Battipaglia con determina n.ro 1008 del 26 settembre 2016 ha autorizzato il trasferimento a titolo oneroso della proprietà superficaria per un prezzo non superiore ad euro 154.974,46.

Inoltre la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che è stata stipulata con il Comune di Battipaglia convenzione, ex art.35 legge 865/71, rogata il 10 dicembre 1999 dal Segretario del Comunale, Rep. n.ro 61, registrata ad Eboli il 14 dicembre 1999 al n.ro 1885/2 e trascritta a Salerno il 19 dicembre 1999 ai n.ri 38457/29109, 38458/29110, e pertanto la parte acquirente subentra in tutti gli obblighi ed oneri nascenti dalla Convenzione medesima.

Pag. 23 a 42

ALL'UOPO I VENDITORI SI OBBLIGANO A COMUNICARE IL PRESENTE ATTO ALL'UFFICIO COMUNALE COMPETENTE.

Inoltre, la parte venditrice dà atto che il Comune di Battipaglia con Delibere di Commissario straordinario n.ro 63 del 23 ottobre 2013 (con poteri di G.C.) e numero 32 del 29 novembre 2013 (con poteri di C.C) alla luce delle vigenti disposizioni legislative, ha disposto la rimozione dei vincoli convenzionali sulle aree cedute in diritto di superficie su richiesta di parte, ovvero la possibilità della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per cui la parte acquirente dichiara di assumersi ogni onere relativo. Dichiara, altresì, di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte ed oneri tutti afferenti gli immobili in oggetto, e che comunque, fino ad oggi, cederanno a suo esclusivo carico anche se accertati o liquidati successivamente

- ✚ Ipotecche, vedere risposta quesito 3.

- ✚ Il bene oggetto di stima, è in proprietà superficiale, pertanto va pagato al comune il valore di riscatto e il diritto di esproprio, per trasformare il diritto di superficie in piena proprietà.



QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

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

○○○

Il valore di locazione è dato dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore unitario di mercato. Per la superficie commerciale si rifaremo al DPR 138/98, mentre per il valore unitario, verranno presente in considerazione i valori medi di tre quotazioni immobiliari (allegato 11), ovvero:

- Agenzia delle Entrate (OMI);
- il sito specializzato immobiliare.it;
- e l'ulteriore sito specializzato borsino.immobiliare.it.

	<p>LOTTO UNICO</p> <p>Appartamento</p> <p>Foglio: 25 Part.: 2392 Sub.: 215</p> <p>Sup. comm. = 84 mq</p> <p>Box auto</p> <p>Foglio: 25 Part.: 2392 Sub.: 243</p> <p>Essendo il bene privo di pertinenze la superficie commerciale è uguale alla superficie lorda ovvero:</p> <p>Sup. comm. = 22 mq</p>
--	--

Una volta calcolata la superficie commerciale si va a determinare il valore unitario.



Calcolo Valori Di Mercato Unitari				
	OMI (Agenzia delle Entrate) [€/mq x mese]	Borsinoimmobiliare.it [€/mq x mese]	Immobiliare.it [€/mq x mese]	Valore di Mercato Unitario [€/mq x mese]
Abitazioni civili	3,95	4,09	5,40	4,48
Box Auto	2,55	1,91	-	2,23

Calcolo Del Valore di locazione

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo determinato il valore unitario di mercato di locazione si ottiene:

$$\text{Locazione} = V_{\text{locazione unitario}} \times S_c$$

Calcolo Del Valore di Locazione LOTTO UNICO			
Descrizione	Valore di Mercato Unitario [€ / mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore di locazione mensile [€] ≈
Appartamento <i>Foglio 25 part. 2392 sub 215</i>	4,48	84	375,00
Box auto <i>Foglio 25 part. 2392 sub 243</i>	2,23	22	50,00
TOTALE			425,00

Indennità di occupazione = 70% Valore di loc.

Indennità di occupazione = 70% 425,00 ≈ € 300,00 mensili



QUESITO N° 9 – Regime patrimoniale del debitore

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

○○○

Dal Certificato di Stato Civile (allegato 07) del 12/06/2023 è emerso che entrambi gli esecutati risultano di stato Libero.

QUESITO N° 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

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

○○○

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio costituito, denominato “**IACP FUTURA FABBR. D**” Codice Fiscale 91034630656.

L'Amministratore di condominio, a mezzo mail del 23/10/2023 (allegato 8) rende noto che gli esecutati hanno saldato tutte le quote condominiali ordinarie e straordinarie pregresse e maturate ad oggi, comprese le spese legali per il decreto ingiuntivo effettuato dal condominio nei loro confronti. Gli stessi sono debitori della spesa di registrazione del Decreto Ingiuntivo, in quanto non ancora quantificata dall'Agenzia delle Entrate.



L'amministratore di condominio infine precisa che le spese ordinarie annuali dell'appartamento ammontano ad **€ 346.00**

In ogni caso si precisa che, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento:

- di spese condominiali ordinarie pregresse degli ultimi due anni;
- di spese condominiali straordinarie pregresse degli ultimi 5 anni.

Per il riscatto della piena proprietà va versato al Comune il valore di riscatto e gli oneri di esproprio.

Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, non risultano elementi relativi ai pesi di censo, livello o uso civico gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

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

○○○

Dalle ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate dal sottoscritto, (allegato 10), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti formalità:

Appartamento

Dati della richiesta

Immobile: Comune di BATTIPAGLIA (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 25 - Particella 2392 - Subalterno 215

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 03/07/2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:



Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 03/07/2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

1. ANNOTAZIONE del 29/09/2004 - Registro Particolare 3602 Registro Generale 44849
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 56066 del 18/06/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3691 del 2001
2. TRASCRIZIONE del 02/12/2005 - Registro Particolare 38635 Registro Generale 59089
Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 3032/983 del 21/11/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 10/10/2016 - Registro Particolare 30547 Registro Generale 39230
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 23090/14458 del 30/09/2016
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 10/10/2016 - Registro Particolare 5091 Registro Generale 39231
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 23091/14459 del 30/09/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 23/01/2023 - Registro Particolare 2172 Registro Generale 2683
Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio
9615/2022 del 22/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Box auto

Dati della richiesta

Immobile: Comune di BATTIPAGLIA (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 25 - Particella 2392 - Subalterno 243

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 03/07/2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 03/07/2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Per il box-auto sono emerse le medesime formalità dell'appartamento



QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

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

○○○

✓ DOCUMENTI CATASTALI (allegato 3 - 4)

Sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento.

• LOTTO UNICO:

Proprietà Superficiaria:

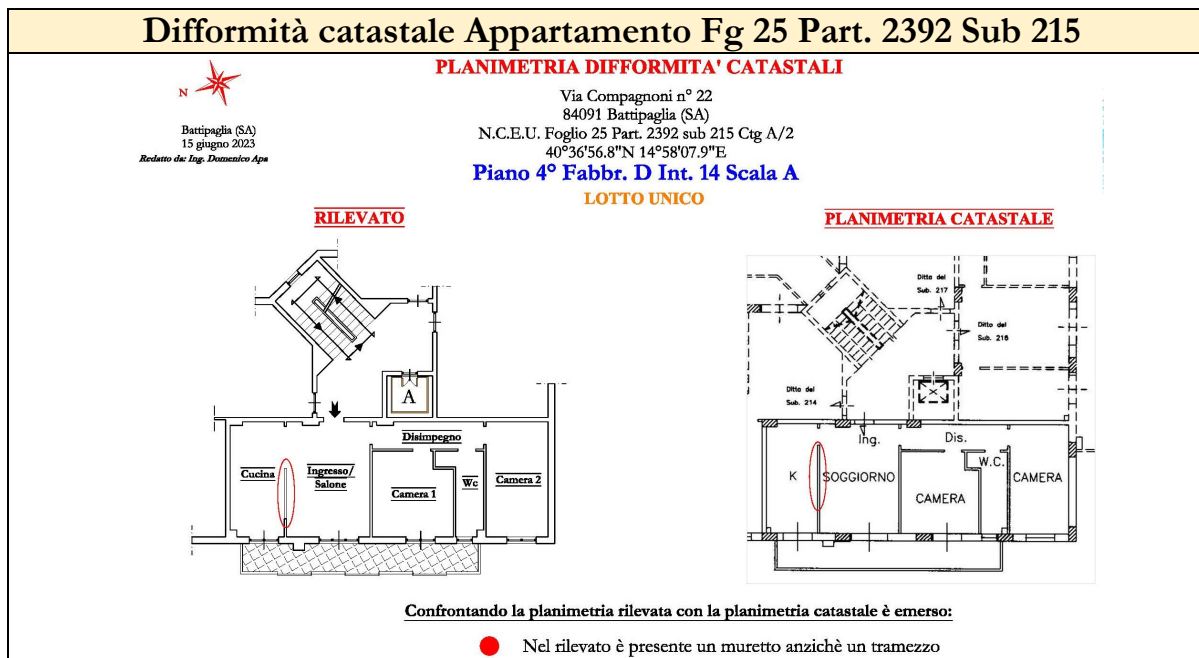
- Appartamento sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano 4° interno 14 Fabbricato “D” scala “A”, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 2392, Sub 215, Cat. A/2, consistenza 4 vani;
- Box-auto sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano Interrato Fabbricato “D” scala “A”, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 2392, Sub 243, Cat. C/6, consistenza 19 m²;

VOLTURE VISURE CATASTALI (allegato 5 - 15)

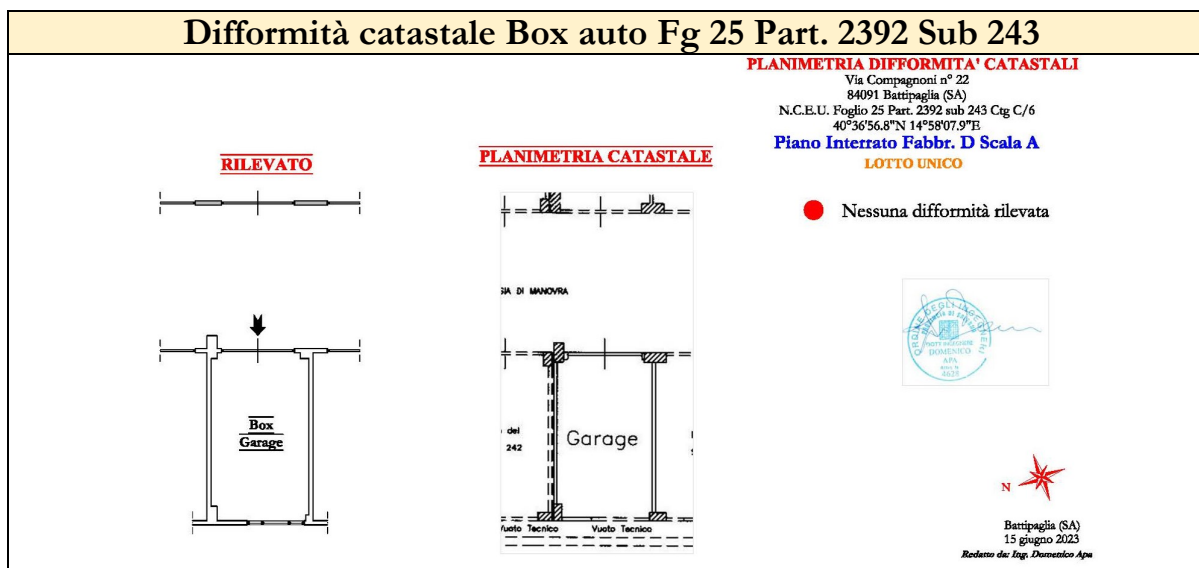
Il sottoscritto esperto, effettuando le visure catastali degli immobili pignorati ha notato che le stesse sono risultati ancora in ditta ai precedenti proprietari e non agli esecutati. Al fine di poter procedere alla vendita forzata, si necessita di un allineamento delle visure catastali, agli attuali proprietari (ovvero gli esecutati).

In virtù di ciò, il sottoscritto esperto, in data 12/06/2023 ha fatto istanza al G.E. al fine di essere autorizzato ad eseguire le necessarie volture catastali che sono state a sua volta autorizzate il 21/06/2023 e poi effettuate.

✓ DIFFORMITA' CATASTALI (allegato 16)



Pag. 30 a 42



✓ VISURE IPOTECARIE (allegato 10)

Sono state acquisite le visure ipotecarie, le formalità sono riportate nella risposta al quesito precedente.



QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

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

○○○

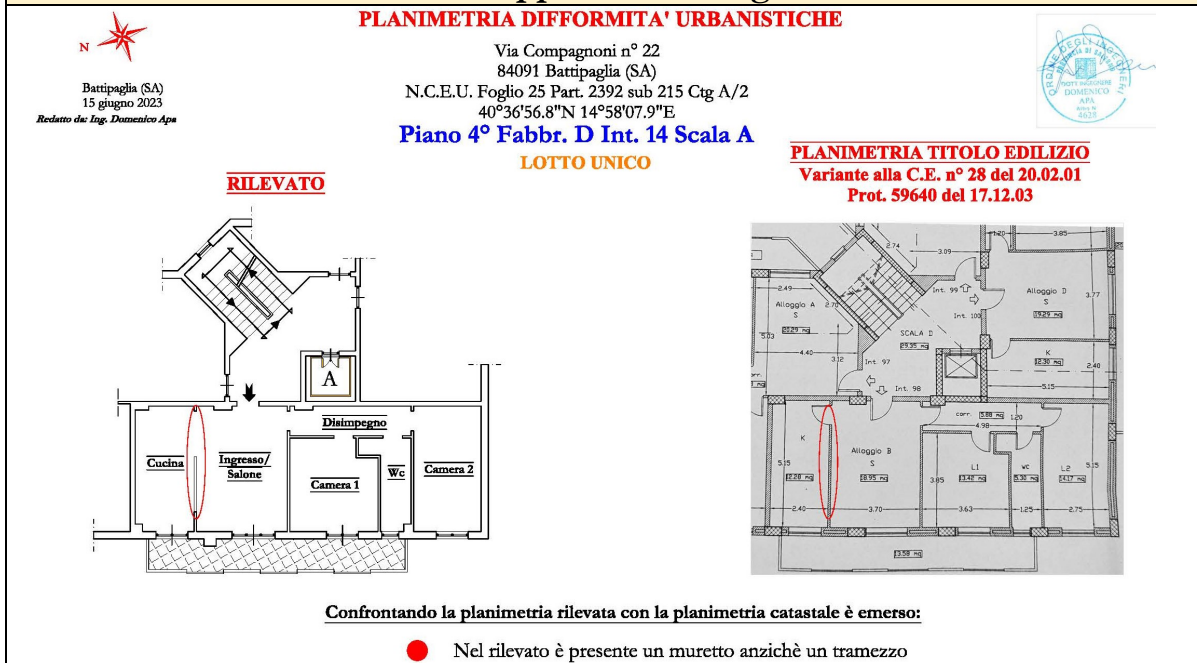
Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, risulta che il fabbricato dove sono situati i beni oggetto di stima è stato edificato in virtù di (Allegato 17):

- 1) Concessione Edilizia n° 28 del 20 febbraio 2001 rilasciata dal Comune di Battipaglia e variante n° 59640 del 17.12.2003;
- 2) Non risulta il certificato di agibilità.

Di seguito per verificare la conformità si effettua un confronto tra i grafici dell'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto (Allegato 21):

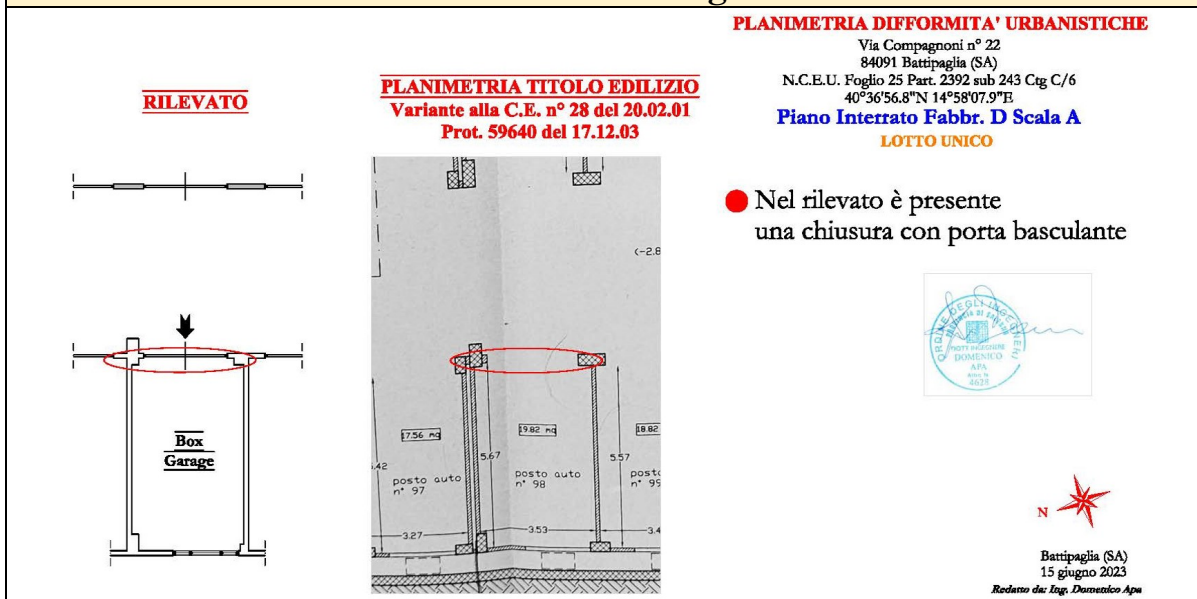


Difformità urbanistiche Appartamento Fg 25 Part. 2392 Sub 215



Pag. 32 a 42

Difformità urbanistiche Box auto Fg 25 Part. 2392 Sub 243



Le difformità risultano sanabili ai sensi ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, (accertamento di conformità).



-
- ✓ COSTO TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE A DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (allegato 20)

Il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere all'ufficio tecnico del Comune di Battipaglia, di Attestare il costo di riscatto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà inerenti gli immobili facenti parte della espropriazione/esecuzione immobiliare la quale ha attestato che le somme dovute dai singoli assegnatari degli immobili sono:

Pag. 33 a 42

Maggiore indennità di esproprio dovuta al comune

€ 9.693,74

Valore per la trasformazione del diritto di superficie

in proprietà

€ 2.003,71

Pur avendo richiesto il valore di riscatto per l'appartamento e il Box-garage, l'ufficio tecnico comunale, ha effettuato il calcolo solo per l'appartamento. Questa incertezza relativa al pagamento o meno di oneri relativi al Box-garage, verrà tenuta conto nella valutazione attraverso le detrazioni.



QUESITO N° 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornando elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Pag. 34 a 42

○○○

✓ Criterio di stima:

Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle*



superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Il **DPR 138/98** stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

<table border="1"><thead><tr><th colspan="3">SVILUPPO del CALCOLO</th></tr><tr><th>Superficie</th><th>Totale</th><th>Commerciale</th></tr></thead><tbody><tr><td>Vani principali e accessori diretti:</td><td>80 Mq</td><td>80 Mq</td></tr><tr><td>Pertinenze di ornamento:</td><td>14 Mq</td><td>4,2 Mq</td></tr><tr><td>Totale immobile:</td><td>94 Mq</td><td>84 Mq</td></tr></tbody></table>	SVILUPPO del CALCOLO			Superficie	Totale	Commerciale	Vani principali e accessori diretti:	80 Mq	80 Mq	Pertinenze di ornamento:	14 Mq	4,2 Mq	Totale immobile:	94 Mq	84 Mq	<p>LOTTO UNICO</p> <p>Appartamento</p> <p>Foglio: 25 Part.: 2392 Sub.: 215</p> <p>Sup. comm. = 84 mq</p> <p>Box auto</p> <p>Foglio: 25 Part.: 2392 Sub.: 243</p> <p>Essendo il bene privo di pertinenze la superficie commerciale è uguale alla superficie lorda ovvero:</p> <p>Sup. comm. = 22 mq</p>
SVILUPPO del CALCOLO																
Superficie	Totale	Commerciale														
Vani principali e accessori diretti:	80 Mq	80 Mq														
Pertinenze di ornamento:	14 Mq	4,2 Mq														
Totale immobile:	94 Mq	84 Mq														

Una volta calcolata la superficie commerciale si va a determinare il valore unitario, e i vari coefficienti correttivi.

I valori di mercato (allegato 11) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es.



abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione. In particolare sono state prese in considerazione, i valori massimi di tre quotazioni immobiliari, ovvero Agenzia delle Entrate (OMI), il sito specializzato immobiliare.it, e l'ulteriore sito specializzato borsino.immobiliare.it, di seguito viene riportato il tutto in una tabella riepilogativa:

Pag. 36 a 42

Calcolo Valori Di Mercato Unitari					
	OMI (Agenzia delle Entrate) [€ / mq]	Borsinoim- mobiliare.it [€ / mq]	Immobiliare.it [€ / mq]	Media	Valore di Mercato Unitario [€ / mq]
Abitazioni civili [€ / mq]	1.400,00	1.540,00	1.355,00	1.431,66	1.500,00
Box Auto [€ / mq]	880	664,00	-	772,00	900,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci) (solo per appartamento)	
1,05	Migliorativo: Appartamento provvisto di box auto
1,05	Migliorativo: Location in zona tranquilla e vicino allo svincolo autostradale
1,03	Migliorativo: Esposizione
1,06	Migliorativo: impianto di riscaldamento a termosifoni



Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene: $V = V_{\text{unitario}} \times S_c \times C_i$

Pag. 37 a 42

Calcolo Del Valore				
LOTTO UNICO	Valore di Mercato Unitario [€ / mq]	Superficie Commerciale [mq]	Coefficienti Correttivi	Valore [€] ≈
Appartamento <i>Foglio 25 part. 2392 sub 215</i>	1.500,00	84	1,04*1,05*1,03*1,06	150.222,00
Box auto <i>Foglio 25 part. 2392 sub 243</i>	900,00	22	-	19.800,00
TOTALE				170.000.00

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 5%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ difformità edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ difformità catastali e urbanistiche;
- ✓ Eventuali spese condominiali.
- ✓ Varie ed eventuali.



Lotto Unico	Valore (€)	Detrazioni (€) (5%)	Prezzo Piena Proprietà
Appartamento <i>Foglio 25 part. 2392 sub 215</i> Box auto <i>Foglio 25 part. 2392 sub 243</i>	170.000,00	8.500,00	161.500,00

Si seguito si riportano i valori a metro quadro: Euro/Metro Quadro:

Appartamento + box (161.500,00/106) = **1.523,00 €/mq**

PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

Siccome la quota pignorata sui cespiti riguarda la proprietà superficiaria.

Per ottenere il valore del diritto di superficie, oggetto della presente stima, occorre decurtare al valore commerciale della piena proprietà, i costi di riscatto e di espropriazione, certificati dal Comune (vedi allegato 20).

Valore proprietà superficiaria = Valore piena proprietà – (Costo di riscatto + costo di esproprio)

Lotto Unico	Valore Piena Proprietà (€)	Costo di riscatto	Prezzo base D'asta (€) ≈
Appartamento <i>Foglio 25 part. 2392 sub 215</i> Box auto <i>Foglio 25 part. 2392 sub 243</i>	161.500,00	9.693,74 + 2.003,71 +	150.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO:

€ 150.000,00 (EURO CENTOCIANQUANTAMILA/00)



QUESITO N° 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

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

○○○

Lotto Unico: Dal sopralluogo effettuato, risulta che, sia l'appartamento che il box-auto, è occupato da mobilio vario, consistente in arredamento per civile abitazione, Si può considerare una cifra idonea in risposta al quesito pari a € 4.000,00 (Euro Quattromila/00).



4. PARTE RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO:

- 1) Proprietà superficiaria di un **Appartamento** sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano 4° interno 14 Fabbricato “D” scala “A” e di un **Box-auto** sito in Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano Interrato Fabbricato “D” scala “A”.

L'appartamento oggetto di stima ha una **superficie calpestabile di mq 70,00** ed un'altezza di mt 2,70. Esso è composto da un ingresso/salone, una cucina, un disimpegno, un wc, n° due camere e da un balcone di mq 14,00.

Il box-auto oggetto di stima ha una **superficie calpestabile di mq 19,50** ed un'altezza di mt 2,50. Esso è composto da un unico ambiente.

Il fabbricato dove sono collocati i beni e interamente circondato da una corte che confina direttamente con la pubblica strada. Nell'androne del fabbricato sono posti sia il vano scala che l'ascensore che conducono in tutti i livelli del fabbricato. Il box-auto è raggiungibile da un ulteriore accesso (carrabile) che conduce all'esterno del fabbricato attraverso n° 2 uscite;

- 2) Confini: Appartamento: Nord-Est con altra proprietà (sub 214), Sud-Ovest affaccia su corte Sub 1 e poi su via Coppi, Nord-Ovest affaccia su corte Sub 1 e poi su via Compagnoni, Sud-Est con altre proprietà (sub 214 e 216) e con pianerottolo condominiale (sub 201).

Box auto: Nord-Est con altra proprietà (sub 242), Sud-Ovest con altra proprietà (sub 244), Nord-Ovest con vuoto tecnico, Sud-Est: con corsia di manovra (sub 150).

L'appartamento è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **215**, Cat. A/2, consistenza 4 vani, rendita € 340,86.

Il box-auto è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **25**, Particella **2392**, Sub **243**, Cat. C/6, consistenza 19 m², rendita € 42,19.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle planimetrie catastali ad esclusione di una diversa distribuzione degli spazi interni (un muretto anziché un tramezzo) nell'appartamento.

- 3) La proprietà superficiaria degli immobili è pervenuta ai debitori, per quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in virtù di Atto di Compravendita del 30/09/2016 rogato dal notaio Dott. Coppa Francesco rep. n° 23090/14458 registrato a Pagani (SA) il 07/10/2016 al n° 8753/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/10/2016 ai nn. 39230/30547;
- 4) Gli immobili sono in possesso dei debitori;



- 5) Il fabbricato dove sono situati i beni oggetto di stima, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n° 28 del 20 febbraio 2001 rilasciata dal Comune di Battipaglia, e successiva Variante n° 59640 del 17.12.2003.
Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici del titolo edilizio rilasciato ad esclusione di una diversa distribuzione degli spazi interni (un muretto anziché un tramezzo) nell'appartamento e alla presenza di una chiusura con annessa porta basculante nel box-auto. Le difformità risultano sanabili ai sensi ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità).
- 6) Il valore del lotto da porre a base d'asta è di **€ 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00)**



CONCLUSIONI

Tabella Riepilogativa

LOTTO	Descrizione	Ubicazione	Catasto	Valore
UNICO	Proprietà Superficiaria Appartamento	Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano 4° interno 14 Fabbricato "D" scala "A"	Foglio 25 Part. 2392 Sub 215 Cat. A/2	€ 150.000,00
	Proprietà Superficiaria Box-Auto	Battipaglia (SA) via Compagnoni n° 22, piano Interrato Fabbricato "D" scala "A"	Foglio 25 Part. 2392 Sub 243 Cat. C/6	

Pag. 42 a 42

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 44 pagine dattiloscritte e da n° 22 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Nocera Superiore 30 ottobre 2023



L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa