

TRIBUNALE DI SALERNO



TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia

Procedura Esecutiva n. 210/2021

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 13.12.2022

Creditore procedente:

OMISSIS

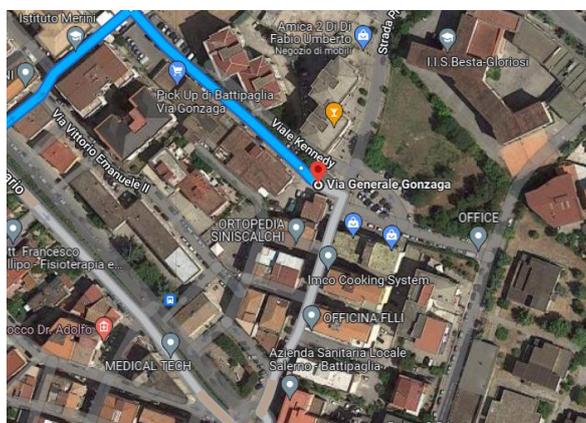
Rapp.te legale **OMISSIS**

Debitori eseguiti:

OMISSIS

Debitore parte fideiubente : **OMISSIS**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Salerno, lì 10.11.2022

C.T.U. Ing. Antonio Pierro via Pietro del Pezzo, 54/A 84128 Salerno
cell: 335 5718056 p.e.c. antonio.pierro1@ordingsa.it

Premessa

Lo scrivente Ing. Antonio Pierro, con studio in Salerno alla via Pietro del Pezzo, 54/a c.f.: PRRNTN51T17D615Q, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.1606 e-mail: ingantoniopierro9@gmail.com; p.e.c. antonio.pierro1@ordingsa.it in data 11/05/2022 veniva nominato C.T.U. dal G.E. nel procedimento n°210/2021, iniziato ad istanza della Banca di Credito Cooperativo Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana (già Cassa Rurale ed Artigiana – Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Soc. Coop.) P. IVA 15240741007 c.f. 00258900653 iscritta con numero REA SA -12283 con sede in Battipaglia alla Piazza A. De Curtis nn.1-2 in persona del Vice Presidente Vicario dott. Carlo Crudele ed elettivamente domiciliata in Battipaglia (SA) alla via Rosa Jemma n°2 – Centro Direzionale Pastena, presso lo studio dell' Avv. Cesare Carbone p.e.c.avvcesarecarbone@pec.ordineforense.salerno.it Dinanzi al Funzionario di cancelleria della terza sezione civile del Tribunale di Salerno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il giorno 24.01.2022, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva il mandato di conferimento dell'incarico (cfr. Allegato n.1) per procedere alla stima degli immobili, oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti di seguito formulati e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

Quesiti nn. 1-2-3

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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 e 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12".

Quesito n.4

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

Quesito n.5

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

Quesito n.6

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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Quesito n.7

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

Quesito n.8

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

Quesito n.9

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

Quesito n.10

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

Quesito n.11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;

Quesito n.12

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

Quesito n.13

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

Quesito n.14

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 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. di cui all'art .40 comma 6 della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.01 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, legge 28.02.1985 n°47 ovvero dall'art.46, comma 5, D.P.R.06.06.01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito n.15

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

Quesito n.16

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;

Quesito n.17

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione , frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella ed all’ eventuale subalterno , al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno),l’attuale proprietario e , comunque il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a basta d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra diretta ai fini pubblicitari priva di riferimenti e dati sensibili dell’esecutato;

Quesito n.18

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

Quesito n.19

Contatti il giudice dell’esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona , decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

Quesito n.20

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

In ottemperanza all’incarico conferitogli e con riferimento agli accertamenti e rilievi svolti presso gli immobili, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

- ✓ Svolgimento delle operazioni peritali
- ✓ Risposte ai quesiti
- ✓ Riepilogo finale
- ✓ Allegati

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di illustrare in modo esaustivo le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta l’elenco cronologico delle attività svolte dallo scrivente.

Data *Attività*

24.01.2022 Decreto di nomina del c.t.u.

28.01.2022 Accettazione incarico e giuramento di rito

08.02.2022 Acquisizione documentazione per via telematica della procedura

15.02.2022 Sopralluogo presso l’immobile

01.08.2022 Richiesta copie titoli edilizi

01.08.2022 Accesso agli atti al Comune di Battipaglia

12.09.2022 Richiesta del C.D.U.

20.09.2022 Richieste di certificazione all’anagrafe del Comune

20.09.2022 Sopralluogo per indagini di mercato a Battipaglia

26.10.2022 Richiesta attestato spese ordinarie e straordinarie all’Amm.re pro tempore

02.11.2022 Ispezioni telematiche aggiornate per visure ipotecarie e catastali

Elenco della documentazione acquisita

Nel fascicolo di causa:

decreto del G.E. di nomina dell'esperto; verbale di accettazione incarico; fascicolo delle raccomandazioni; atto di pignoramento; certificazione notarile; istanza di vendita; atto di pignoramento; atto di precetto; attestazione di conformità;

Elenco della documentazione acquisita dal c.t.u. presso gli enti preposti:

- ✓ Planimetrie catastali degli immobili pignorati
- ✓ Visure catastali storiche per immobile e per soggetti del bene pignorato
- ✓ Stralcio di mappa
- ✓ Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti
- ✓ Certificato di residenza dell'esecutato
- ✓ Certificato dello stato di famiglia
- ✓ Copia dell'Atto di compravendita
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Copie dei titoli edilizi ed estratti di planimetria
- ✓ Quotazioni immobiliari O.M.I.

Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti n. 1-2-3-4 Analisi della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e proceda secondo i quesiti da 4 a 12. 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.

La documentazione, prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed estratta in copia per via telematica, risulta idonea, completa (cfr. Allegati: Atto di precetto. Atto di pignoramento. Trascrizione del pignoramento. Istanza di vendita e certificazione notarile) e non mostra alcuna incongruenza; pertanto, la documentazione agli atti del procedimento è completa ed idonea per proseguire nell'assolvimento del mandato.

Nel fascicolo d'Ufficio sono presenti:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare del 15/09/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate al Registro generale n.39342; Registro particolare n.31151 notificato dalla Corte d'Appello di Salerno in data 15 settembre 2021 a favore della Banca di Credito Cooperativo Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana (già Cassa Rurale ed Artigiana – Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Soc. Coop.) P. IVA 15240741007 c.f. 00258900653 iscritta con numero REA SA -12283 con sede in Battipaglia contro i sigg. **OMISSIS** e **OMISSIS**;

- ✓ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto rogito Notaio Mazzarella dott. Lucio in data 14 maggio 2008 gravante sopra l'immobile de quo;
- ✓ Nota di iscrizione a ruolo, procedimento R.E. n. 210/2021 del 23.09.2021;
- ✓ Istanza di vendita depositata in data 13.10.2021;
- ✓ Certificazione notarile del 20.10.2021;
- ✓ Nomina Custode dott.ssa Tasca Eulalia del 25.01.2022; accettazione nomina del 29.01.2022;
- ✓ Intervento del Condominio Palazzo Pesce per credito vantato dagli esecutati.

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 567 c.p.c., si procede con le risposte ai quesiti successivi.

Quesito n. 5

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.;

Identificazione dell'immobile nell'atto di pignoramento dell'immobile

Con atto di pignoramento del giorno 09/09/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 15.09.2021 al Registro Generale n.39342 e Registro particolare n.31151 in favore della Banca di Credito Cooperativo Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop. c.f. 00258900653, è stato sottoposto ad esecuzione immobiliare il bene di seguito elencato, di proprietà dei sigg. **Omissis** c.f. **Omissis** per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ e **Omissis** c.f. **Omissis** per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ del bene ubicato nel Comune di Battipaglia alla via G. Gonzaga nn.56/58 locale ad uso commerciale censito nel N.C.E.U. al fg.19 particella 21 subalterno 9 piano terra di mq 45,00.

Analisi della documentazione ipotecaria

Al fine di verificare la congruenza tra i dati catastali ed i dati dell'atto di pignoramento immobiliare del 15.09.2021 con le relative note di trascrizioni, lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, estraendo visure catastali aggiornate per immobile e per soggetto ed acquisendo l'estratto di mappa e la planimetria catastale.

Tutti i dati desunti dalla documentazione acquisita sono allegati alla presente relazione (cfr. Allegato n.3).

Identificazione catastale

Locale commerciale sito al piano terra di un edificio condominiale in via G. Gonzaga nn. 56/58 a Battipaglia (SA) così distinto nel N.C.E.U. :

Foglio 19 Particella 21 Sub 9 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 45,00mq Superficie catastale 47,00mq Rendita Euro 441,57 piano Terra

Intestati :

1. **Omissis**
c.f. **Omissis** proprietà per 1/2
2. **Omissis** c.f. **Omissis**
proprietà per 1/2

Istrumento (Atto Pubblico) del 21.03.2003 Protocollo n.395109 Voltura in atti del 03.10.2003 Repertorio n.19690 Rogante: Lucio Mazzearella Sede Ispani Registrazione UR Sede: Salerno n.408 del 07.02.2003 (n.142658.i/2003).

Descrizione del bene pignorato e formazione del lotto

Il bene staggito è ubicato nel Comune di Battipaglia in una popolosa zona centrale a circa 500m dalla stazione ferroviaria e dal municipio; la zona è molto ben servita da mezzi di trasporto ed è urbanizzata, sia per quanto concerne le urbanizzazioni di tipo primario che secondario; vi è disponibilità di parcheggio in buona parte delle ore della giornata.

Il locale commerciale afferente al lotto unico è ubicato al piano terra del fabbricato sito alla via G. Gonzaga; l'edificio, costituito da sette piani in elevazione, è a destinazione residenziale mentre il piano terra è a destinazione commerciale.

Il fabbricato ha una struttura in elevazione in cemento armato; solai a struttura mista in c.a. e laterizio; murature perimetrali a cassa vuota in laterizio; muri divisorii in laterizio.

Il cespite esecutato è dotato di un unico fronte libero di affaccio con due vetrine espositive e unico ingresso vetrato; l'attività che vi si svolge è di oreficeria.

Il locale commerciale ad uso gioielleria consta di: area di esposizione vendita, ubicata frontalmente all'ingresso e di un soppalco raggiungibile mediante una scaletta interna ove si eseguono lavorazioni di riparazione di oreficeria.

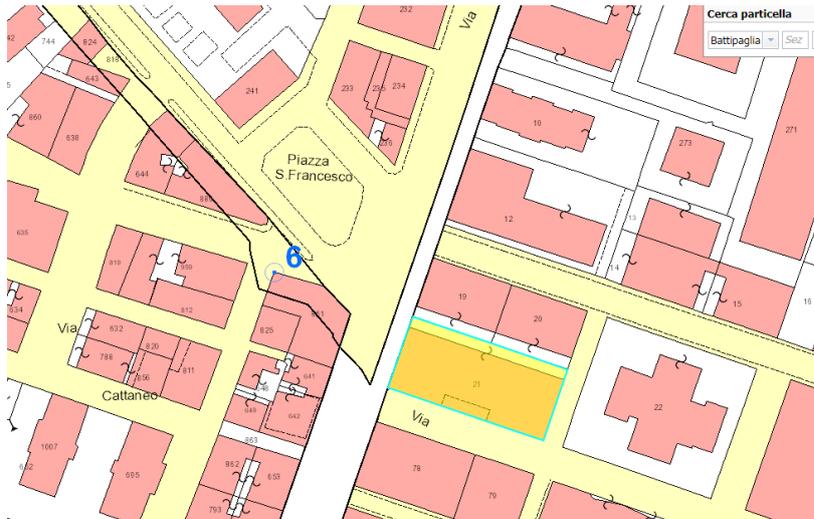
La Gioielleria **Omissis** offre ai suoi clienti un servizio post-vendita di prim'ordine: riparazioni orologeria; pulizia e lucidatura; rodiatura; cambio montature gioielli; messa a misura di anelli e bracciali; valutazione oro e argento; incisioni e personalizzazioni.

Le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è realizzata in marmo chiaro che conferisce all'ambiente eleganza e lucentezza. Adiacente alla piccola scala in ferro, di forma geometrica ad "L" che conduce all'ammezzato, c'è un piccolo bagno. Per quanto concerne l'impiantistica, il locale commerciale è dotato di impianto elettrico, idrico e di pompa di calore per il raffrescamento e riscaldamento dell'ambiente.

Il locale è in buono stato di manutenzione.

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali del bene pignorato, oltre che per conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene che l'immobile pignorato sia da inquadrare come lotto unico di vendita.

Comune di Battipaglia Foglio 19 particella 21 sub 9



Aerofotogrammetria



Via Generale Gonzaga



Prospetto locale sulla via G. Gonzaga, 56/58 con due vetrine



Lotto unico

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati								
Intestati: 1) Omissis Proprietà per 1/2 2) Omissis Proprietà per 1/2								
Dati identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
19	21	9	5	C/1	6	45m ²	Totale 47 m ²	Euro 441,57
Indirizzo: via Generale Gonzaga nn. 56-58 piano T								

Disallineamenti catastali

La planimetria catastale agli atti, presentata in data 30.12.1971, rappresenta solo il piano terra del locale commerciale e non include il locale ammezzato, raggiungibile mediante la scala in ferro.

Pertanto, per la non corrispondenza della planimetria dello stato di fatto con quella catastale e per quanto rilevato sui luoghi di causa, sarà necessario, per l'acquirente, al fine di un corretto allineamento catastale dell'immobile, procedere alla variazione catastale con la redazione di una pratica Docfa.

Titolarità

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, sulla base dei dati riscontati dalla visura storica all'attualità appartiene a:

- 1) **Omissis**
c.f. **Omissis** Proprietà per 1/2
- 2) **Omissis**
c.f. **Omissis** Proprietà per 1/2

Confini del lotto

Il locale commerciale confina :

- ✓ ad Est con la Via G. Gonzaga
- ✓ a Sud con la proprietà Vitale Angela
- ✓ ad Ovest con la proprietà Nigro Cosimo
- ✓ a Nord con la proprietà Voza Milena

Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato

Decreto ingiuntivo del 18.02.2020 presentato presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Eboli dal Condominio Palazzo Pesce in persona dell'Amm.re pro tempore " A P.E.D. di Omiss " Cron. n.699 /2020 e Rep. n.119/2020 delegato l'Avv. Omissis con studio in Omissis pec: avv.Omissis per l'importo di € 2.406,90

Calcolo della superficie convenzionale dell' immobile

Per il calcolo delle superfici e dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento al D.P.R. n°138 del 23/03/1998 ex allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ed ex norma UNI 10750".

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm .

La superficie dei locali principali e degli accessori ovvero loro porzioni aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe ascensori e simili interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato

Criteri dei gruppi "R" e "P"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P , la superficie catastale è data dalla somma :

Della superficie dei vani principali e dei vani accessori al servizio di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);del 25 per cento qualora non comunicanti; del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da

computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali definite con le modalità dei prescritti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1 .

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

Della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);del 25 per cento se non comunicanti;

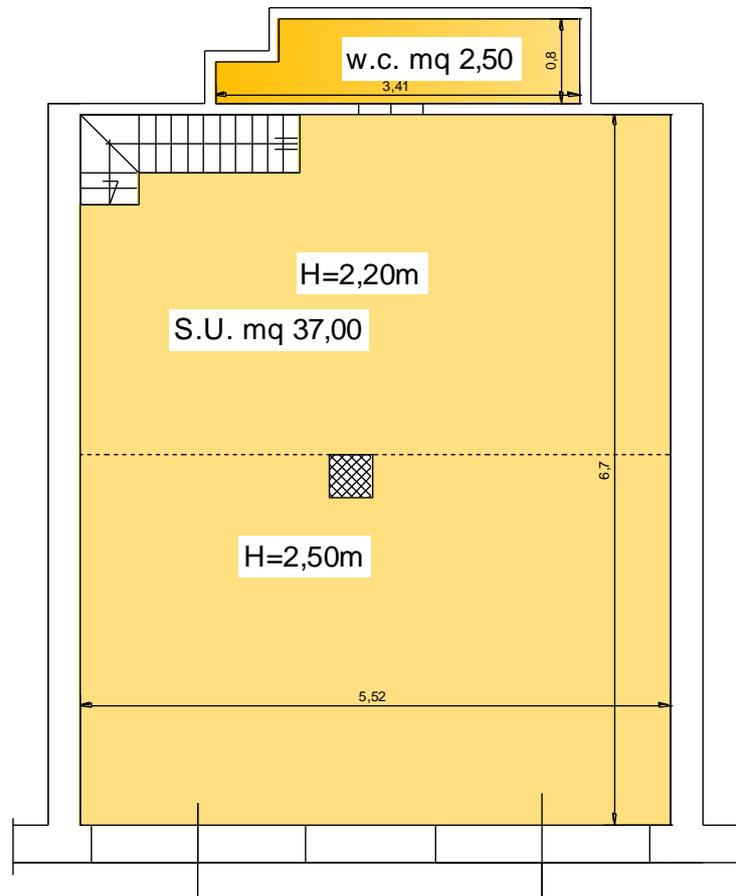
c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie T71, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento,

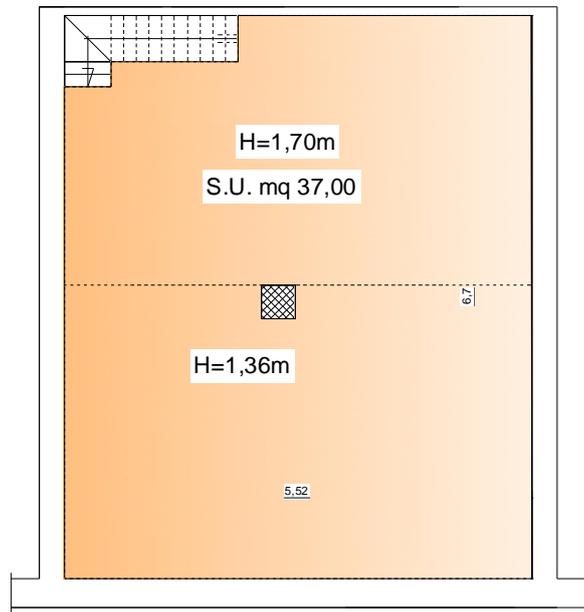
Planimetria del locale commerciale

Pianta locale al piano terra



via G.Gonzaga

Pianta locale al piano ammezzato



via G. Gonzaga

Computo superficie commerciale

Lotto Unico						
Comune di Battipaglia						
Locale commerciale alla via G. Gonzaga, n°56-58						
Foglio 19 particella n.21 subalterno 9						
Vani	Destinazione	Superficie utile (mq)	Altezza media(ml)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale(mq)
Subalterno 9						
n.1	locale al piano terra	37,00	2,45	42,25	1	42,25
n.2	w.c. al p. terra	2,50	2,45	2,75	1	2,75
S.U. mq		39,50				
n.3	locale ammezzato	37,00	1,53	40,7	0,15	6,11
Stotale mq						51,11

Quesito n.6

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del data 04.02.1986 ai nn. 3446/2942

Provenienza del cespite esecutato al debitore

I sigg. **Omissis**, nato **Omissis** in regime di separazione dei beni e **Omissis**, nato **Omissis** sono stati immessi in possesso dell'immobile de quo con atto notarile a rogito del notaio Mazzarella dott. Lucio in data 21.01.2003, in virtù dell'atto di donazione dei sigg. **Omissis** e

Omissis, trascritto presso l'Agazia delle Entrate Ufficio Prov.le di Salerno in data 31.01.2003 ai nn.4313/3400.

I sigg. **Omissis** e **Omissis** vennero immessi nel possesso dell'immobile de quo con atto del Notaio Spirito dott. Francesco in data 23.01.1986 con atto di compravendita dai sigg.ri **Omissis** e **Omissis** e trascritto presso l'Agazia delle Entrate di Salerno ai nn. 3446/2942.

Quesito n. 7

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;

Il bene, oggetto della presente Procedura Esecutiva n.210/2021, è in piena proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 a favore di **Omissis** e per la quota di 1/2 a favore di **Omissis**. Poiché il pignoramento è stato eseguito per intero (1/2 + 1/2) sulla piena proprietà dell'immobile staggito, non risultando agli atti nessun altro comproprietario, non sussistono i requisiti per la divisione in natura dei beni.

Quesito n. 8

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

In merito allo stato di possesso del bene staggito si riferisce quanto segue:

Il locale commerciale, ubicato al piano terra del fabbricato alla via G. Gonzaga nn.56/58, dalle informazioni assunte dallo scrivente, è in possesso ed uso dei debitori eseguiti che conducono la loro attività professionale di oreficeria.

Non si segnalano altri diritti reali che delimitano la piena fruibilità del bene.

Infine, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'U.T.C. di Battipaglia non risulta la presenza di tali gravami sul bene pignorato.

Quesito n. 9

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.

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione, lo scrivente ha svolto indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, siti internet che si occupano di intermediazione e di vendite giudiziarie. I dati acquisiti sono stati comparati con quelli della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agazia del Territorio. (cfr. Allegato Quotazioni immobiliari).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Centrale/V.ROMA-P.ZZA CONFORTI-V.MAZZINI-P.ZZA ALDO MORO-V.ITALIA-V.CERNAIA-V.L.PASTORE-P.ZZA FARINA-V.FERROVIA-V.M.RIPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1500	2350	L	9,2	13,6	L
Negozi	NORMALE	1300	1750	L	7,2	9,2	L

Canone di locazione Lotto unico

Canone di locazione commerciale	
Valore locazione annuo = Vunitario (€/mq x mese) x Sup. conv. x Kg x 12mesi	
Vunitario (€/mq x mese) : valore scelto dalle tabelle O.M.I. e Agenzie immobiliari	10,00
Superficie convenzionale mq	51,11
Kglobale	0,89
mesi	12
Vlocazione annuo	Euro 5458,54
1/3 del Canone di locazione in cifra tonda è pari a	Euro 1819,51
Canone mensile = V annuo / 12 (in cifra tonda)	Euro 454,87

Pertanto, 1/3 del giusto prezzo del canone di locazione è pari a € 1.800,00 in c.t.

Quesito n.10

Determini 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.

Dall'estratto dello Stato Civile del Comune di Battipaglia rilasciato in data 14.09.2022 risulta che :

- ✓ il debitore esecutato sig. **Omissis** ha contratto matrimonio con la **Omissis** e risulta in regime di separazione dei beni;
- ✓ il debitore esecutato sig. **Omissis** ha contratto matrimonio con la sig.ra **Omissis** e risulta in regime di separazione dei beni.

Quesito n.11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;

Per quanto concerne l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul cespite pignorato, si rileva quanto segue:

All'attualità l'immobile fa parte del Condominio Palazzo Pesce c.f. 91008580655 ed è gestito per gli obblighi condominiali dall'Amministratore pro tempore "Omissis", nato a Omissis ed elettivamente domiciliato in Battipaglia Omissis il quale, per le somme vantate dal Condominio nei confronti dei sigg. Omissis, comproprietari dell'unità immobiliare de quo, ha proposto ricorso per decreto ingiuntivo al Giudice di Pace di Eboli (Cronol. 699/2020 e Rep. 119/2020) tramite l'Avv. Omissis con studio in Battipaglia alla via Omissis e pec. Omissis.

La somma vantata dal Condominio ai danni dei sigg. Omissis è pari ad € 2.406,90 alla data del 05.02.2020 oltre gli interessi legali, le spese e le competenze della procedura di decreto ingiuntivo, nonché il rimborso delle spese generali.

In riferimento all'istanza dello scrivente, inoltrata con pec in data 26.10.2022 all'Amministratore pro tempore "Omissis" di Battipaglia al fine di conoscere i debiti attuali vantati dal Condominio nei confronti dei sigg. Omissis, lo stesso ha attestato quanto segue:

1. L'importo da versare per le quote ordinarie maturate alla data del 08.11.2022 dai sigg. Omissis è pari ad Euro 3.434,57.
2. L'importo dovuto per quote straordinarie maturate alla data del 08.11.2022 sono pari ad € 118,98.
3. L'importo dovuto per le quote straordinarie dei lavori maturate dai sigg. Omissis ed Omissis alla data del 08.11.2022 è pari ad Euro 2.638,16.
4. Le rate bimestrali ordinarie annue ammontano ad Euro 132,85.
5. I millesimi di proprietà generale dell'immobile sono pari a 24,80 mill.mi.

Pertanto, per quanto sopra, ne scaturisce che il debito accumulato dai sigg. Omissis nei confronti del condominio è pari a:

Debito condominiale = Euro (3.434,57+118,98+2.638,16) = Euro 6.191,71

Lo scrivente, in un'ottica prudenziale ed ai fini estimativi, nella formazione del prezzo di vendita, ritiene che le pendenze condominiali vengano contemperate nella formazione del valore d'asta del bene affinché il Condominio possa rivalersi sugli acquirenti finali.

Quesito n.12

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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;

Analisi della documentazione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano le formalità pregiudizievoli riportate di seguito in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative all'immobile staggito, sia ai debitori esegutati e sia ai loro danti causa, risultanti strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva.

Elenco sintetico delle formalità ricadenti sull'immobile di seguito elencato e censito nel N.C.E.U. del Battipaglia Foglio 19 particella 21 subalterno 9.

Stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esegutato ed i suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

✓ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Mazzearella dott. Lucio del 14.05.2008 per la somma di € 90.000,00 di cui al Reg. gen.n.20323 e Cronolog.n.3497.

✓ Trascrizione contro del 28.09.2021 Registro Particolare 31151 Registro Generale 39342 Atto esecutivo o cautelare Descrizione 726 Verbale di pignoramento immobile. Immobile sito in Battipaglia via G. Gonzaga nn.56/58 .

Soggetto a favore: Banca di Credito Cooperativo Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop.

Soggetto contro: **Omissis proprietà 1 /2**
Omissis proprietà 1 /2

Quadro generale per i costi delle cancellazioni

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

Dalla tabella sopra riportata si determinano i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli innanzi elencate:

- ✓ Trascrizione dell'atto di pignoramento Euro 294,00
- ✓ Iscrizione ipoteca volontaria Banca-Privato Euro 35,00

Totale Euro 329,00

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerente l'immobile in questione ammontano ad Euro 329,00. A tale importo vanno aggiunti gli oneri per il professionista che eseguirà le cancellazioni.

Quesito n.13

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

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire ed aggiornare le visure catastali per immobile e soggetto, le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultanti strettamente attinenti la presente procedura esecutiva (cfr. Allegato).

Dal confronto incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

Quesito n.14

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 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 condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.01 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, legge 28.02.1985 n°47 ovvero dall'art.46, comma 5, D.P.R.06.06.01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di verificare la regolarità edilizia/urbanistica dell'immobile, lo scrivente c.t.u., ha svolto più accertamenti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Battipaglia per l'acquisizione dei titoli abilitativi per l'immobile de quo (quali concessioni edilizie, condoni edilizi, certificato di destinazione urbanistica, certificato di agibilità, ecc.) che lo scrivente ha esaminato.

Strumento urbanistico vigente

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Battipaglia è il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministro LL.PP. n.1136 del 30.03.1972 e l'immobile de quo ricade nella seguente destinazione urbanistica: Zona "B2 Residenziale attuale da ristrutturare".

Inoltre, la particella di cui al foglio 19 particella n.21 non è interessata da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, idrogeologica o derivanti da Piani di Settore sovraordinati.

Il C.D.U. n.75/2022 è stato rilasciato dal Comune di Battipaglia con Prot.Gen.n.70861 del 15.09.2022 (Vedi allegato).

Regolarità edilizia

Considerate le ricerche svolte presso l'U.T.C. di Battipaglia e le informazioni desunte dagli atti di trasferimento dell'immobile staggito, è stato possibile effettuare la verifica urbanistica ed edilizia del bene de quo.

In merito agli aspetti edilizi del Lotto Unico si osserva che il fabbricato è stato edificato con la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Battipaglia nell'anno 1961; esso gode del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune con prot.n.1679 del 15.09.1962.

Le ricerche svolte presso l'U.T.C. del Comune di Battipaglia e le informazioni desunte dagli atti di trasferimento del bene staggito hanno consentito di svolgere la verifica urbanistica ed edilizia per l'immobile de quo.

In particolare, lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione:

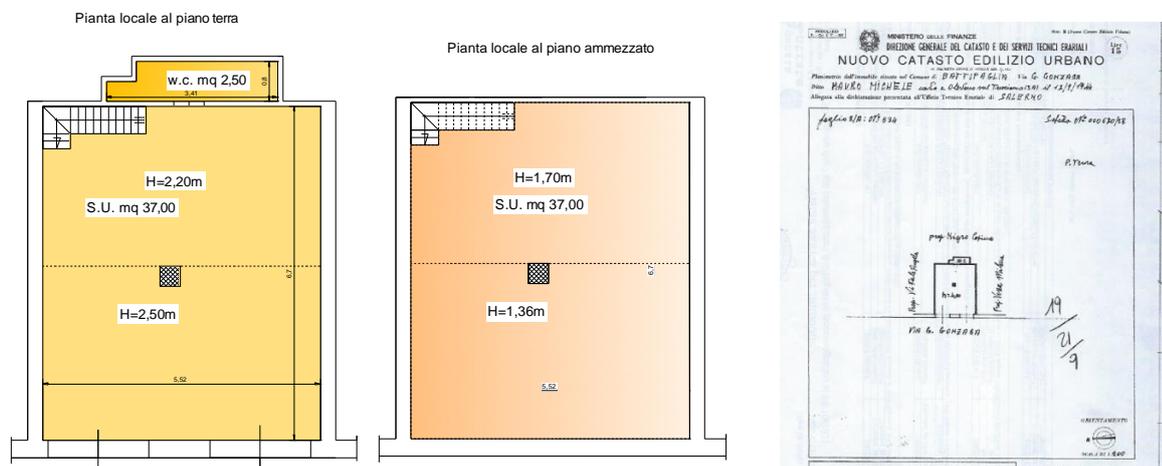
- ✓ Parte del Fascicolo della Concessione Edilizia del 18.07.1961 con planimetrie del piano tipo e sezione
- ✓ Certificato di abitabilità del fabbricato del 15.09.1962 prot.n.1679;
- ✓ Concessione edilizia rilasciata al sig. **Omissis** per la realizzazione di un soppalco al negozio di che trattasi;
- ✓ Estratto dell'elaborato grafico con piante, sezioni e planimetria di zona del locale

Non è stata reperita alcuna certificazione di agibilità del locale dopo la realizzazione del soppalco, né tantomeno sono state recuperati altri titoli edilizi inerenti eventuali condoni edilizi.

L'esito della verifica urbanistica ed edilizia ha fatto rilevare la rispondenza alle previsioni progettuali fatta eccezione per la certificazione di agibilità del soppalco di cui innanzi.

Inoltre, come già evidenziato nei paragrafi precedenti, esiste un disallineamento catastale giacché nella planimetria catastale è riportato solo il piano terra e manca la pianta del soppalco; pertanto, è necessario provvedere ad un aggiornamento catastale.

Confronto tra la planimetria dell'ultimo titolo edilizio e quella catastale



Nella scheda planimetrica catastale manca l'ammazzato del soppalco

Presupposti di sanabilità

La Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) è una importante comunicazione che va presentata al Comune in cui si trova l'immobile per attestare le condizioni in cui lo stesso si trova quando deve essere adibito ad uso abitativo, commerciale o per altre attività produttive. La Segnalazione Certificata di Agibilità deve essere presentata al Comune entro 15 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori, cioè dopo che si sono completati gli interventi previsti nel Permesso di Costruire o nella SCIA.

La S.C.A. nasce ufficialmente col Decreto Legislativo 222/2016 che, modificando l'articolo 24 del DPR 380/2001, ha sostituito il certificato di agibilità che deve essere prodotto e presentato da parte del titolare dei lavori edilizi.

Presentazione tardiva di Agibilità o in sanatoria.

Esiste la possibilità di presentare l'Agibilità in sanatoria, ma solamente nei casi previsti dal comma 3 art.24 del D.P.R. 380/01 con una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 ad euro 464,00.

Le condizioni del menzionato comma 2 consentono di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità "tardiva" previa sanzione pecuniaria riguardo le categorie di intervento e legittimate con Concessione edilizia o SCIA.

Costi da sostenere :

- ✓ aggiornamento catastale con redazione di Docfa e oneri tecnici Euro 500,00
- ✓ redazione S.C.A. incluso oneri tecnici € 1000,00

Totale costi: € 1500,00

Quesito n.15

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, pubblicazione 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, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Al fine di determinare il valore degli immobili, oggetto di stima, innanzitutto, si è individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica che è il più probabile valore di mercato del bene ovvero la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo ed il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in condizioni di ordinarietà o normalità, (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, ubicazione, consistenza immobiliare) si apportano le correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: vetustà, stato conservativo, localizzazione, ecc. al fine di adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il valore del capitale unitario corretto con la superficie convenzionale, si ottiene il valore di stima con procedimento sintetico-comparativo **V1**.

Per la stima indiretta, con il metodo della capitalizzazione del reddito, è necessario dividere il reddito lordo annuo per il saggio di capitalizzazione riferito al mercato immobiliare in zona; in tal modo, si ottiene il secondo valore di stima dell'immobile **V2**; mediando i valori ricavati dai due distinti criteri di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni staggiti.

Il valore finale di ogni immobile, da porre a base d'asta, è stato infine determinato applicando, al più probabile valore di mercato, le detrazioni che tengono conto delle spese di cancellazione, delle formalità, dei costi di sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia da vizi occulti, ecc.

Stima sintetica comparativa

La valutazione eseguita con il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di immobili simili ed in zone limitrofe attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

I prezzi sono riferiti al parametro unitario, metro quadrato di superficie lorda o superficie convenzionale.

Per l'acquisizione dei dati utili per elaborare i confronti estimativi sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (Tecnocasa, Borsino immobiliare, casa.it ecc.) siti internet che si occupano di vendite giudiziarie, imprese e tecnici del settore edile, Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Dal confronto dei prezzi rilevati, si stima il valore capitale unitario in €/mq che, moltiplicato per la superficie convenzionale dell'immobile e per il coefficiente correttivo Kglobale, consente di ottenere il valore del bene.

Pertanto, nelle tabelle che seguono si determina il valore dell'immobile de quo.

Lotto Unico

STIMA SINTETICA -COMPARATIVA			
Locale commerciale in Battipaglia alla via G.Gonzaga,56-58 Foglio 18 particella 21 sub 9			
Valore =(V medio O.M.I. + V medio Agenzie)/2 x Kg x Sconv.=			
V medio O.M.I. = (Val max +Val min) / 2			
dal sito dell'O.M.I. si ricavano i valori di locazione e di valori €/mq per la zona o quartiere			
Vmin per Battipaglia	€/mq =	1500	
Vmax. per Battipaglia	€/mq =	2000	
Vmedio OMI	€/mq =	1750	

V medio Agenzie =(V Agenzia 1 +V Agenzia 2 + V Agenzia 3)/ 3 =		
V agenzia n.1	€/mq	1500
V agenzia n.2	€/mq	1800
V agenzia n.3	€/mq	2000
Vmedio Agenzie =(V1+V2+V3)/3 =	€/mq	1767

Coefficiente correttivo Kg	
Kg = K1 xK2 xK3xK4xK5xK6 x K12 =	
Caratteristiche posizionali estrinseche	
K1 : centrale 1,00 ; semicentrale 0,90 periferia 0,85 ; zone degradate 0,80	1
K2 : ceto sociale degli abitanti: elevato 1,10; medio 1,00; degradato 0,80	1
K3 : arredo urbano e salubrità ; buono 1,10; normale 1,00; scadente 0,80	1
K4 servizi ed infrastrutture ; buoni 1,10; normali 1,00 ; scadenti 0,90 mancanti 0,80	1
caratteristiche intrinseche	
K5 finiture: ottime 1,00; normali 0,90 ; scadenti 0,70	1
k6 : impianti; ottimo/recente 1,10; a norma 1,00 ; da mettere a norma 0,90	1
k7. disponibilità immobili liberi 1,00; immobili locati con contratto 0,90	1
k8: esposiz.ne imm.le ; panoramicità 1,20 ; strade 1,00 cortili 0,80; senza finestre 0,60	1,1
k9 : vetustà ; fino a 10 anni 0,98; fino a 30anni 0,93 ; fino a 50anni 0,83 oltre 0,75	0,9
K10: crisi economica attuale da 0,80 a 0,90	0,9
K11 : immobile occupato 0,90 ; libero 1,00	1
K12: posto auto ,depositi , aree di pertinenza 1,10	1
per i valori scelti si ha che Kg è pari a :	0,89

Superficie convenzionale locale commerciale mq	51,11
V diretta immobile = (V medio OMI +V medio Agenzie)/2 * Kglobale * Sup. convenz.	79.990,47
	Vdiretta = Euro 79.990,47

V₁ = Euro 79.990,47

Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito

Questo procedimento consente di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Sempre con riferimento alla Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti innanzi citate, sono stati considerati, per la zona interessata, i canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame nella presente relazione di consulenza, riferiti al primo semestre dell'anno 2022.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, sono stati assunti i valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie, riportati di seguito:

Si può, quindi, scegliere il tasso medio dei valori calcolati e trovare il Valore di stima più vicino a quella diretta:

$$V_2 = \frac{\text{Sup. convenzionale} \times \text{Canone mensile medio locaz.} \times \text{N mesi} \times \text{K coefficiente correttivo}}{r \text{ (saggio d'interesse)}}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi lotto unico								
V ind= $\frac{\text{Canone di locaz. mese medio} \times 12 \text{ mesi} \times \text{Sconv} \times \text{Kglobale}}{r \text{ saggio di capitalizzazione}}$								
Calcolo del tasso "r" Valori dalla tabella O.M.I								
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superf. L/N	Valori Locazione €/mq x mese		Superf. L/N	r tasso di capitalizz.
		Min	Max		Min	Max		
Locale commerciale	normale	1500	2000	L	7,2	9,2	L	0,064
Valori Agenzie immobiliari								
Calcolo del tasso "r"								
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superf. L/N	Valori Locazione €/mq x mese		Superf. L/N	r tasso di capitalizz.
		Min	Max		Min	Max		
Locale commerciale	normale	1800	2000	L	9,2	13,6	L	0,066

intendendo con "r" il saggio d'interesse lordo che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario, assunto pari a 6,50 %

$$V_2 = \frac{mq \ 51,11 \times \text{€}/mq \ 10,00 \times 12 \times 0,89}{6,50\%} = \text{€} \ 83.977,66$$

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due procedimenti, si ha:

$$V = \frac{(V_1 + V_2)}{2} = \text{€} \left(\frac{79.990,47 + 83.977,66}{2} \right) = \text{Euro} \ 81.984,06$$

Riduzione del valore per vizi occulti nella misura del 5%

Vf= Euro 77.884,86

Valore base d'asta= (Valore di mercato–Costi canc.form.preg.li–Costi sanatorie ed oneri tecnici–Debito condominiale)

Valore a base d'asta = Euro (77.884,86–329,00–1.500,00–6.191,71)= € 69.864,15

Pertanto, si ha:

Valore base d'asta = Euro 69.864,15

In cifra tonda Valore a base d'asta = Euro 69.800,00
(Sessantanovemilaottocento/00)

Quesito n.16

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;

Nel corso del sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto all'interno dell'immobile commerciale, oggetto di esecuzione forzata, il mobilio e le suppellettili esistenti per lo svolgimento dell'attività lavorativa del debitore esecutato. Qualora all'atto del trasferimento dell'immobile, il debitore esecutato non provveda a rimuovere quanto sopra, si quantifica una presumibile spesa complessiva di € 2.000,00.

Per quanto concerne il presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, tenendo conto dello stato d'uso, si presume un valore complessivo di circa Euro 3.000,00.

Quesito n.17

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione , frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio--o, alla particella ed all’ eventuale subalterno , all’estensione ed al tipo di coltura ; per i fabbricati al foglio alla particella ed all’eventuale subalterno al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno),l’attuale proprietario e , comunque il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a basta d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra diretta ai fini pubblicitari priva di riferimenti e dati sensibili dell’esecutato;

Riepilogo e descrizione finale

Descrizione lotto unico (E.I. 210/2021)

Quota per intero (1/1) del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

Locale commerciale al piano terra, con soppalco ubicato in un fabbricato nel centro urbano di Battipaglia in via G. Gonzaga nn. 56-58.

Comune di ubicazione: Comune di Battipaglia via G. Gonzaga, 56-58

Dati catastali:

Foglio 19 particella 21 subalterno 9 Zona Cens 5 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 45 mq
Superficie catastale 47 mq Rendita Euro 441,57 Piano Terra

Intestati :

Omissis nato Omissis il Omissis c.f.Omissis Proprietà per 1/2

Omissis nato Omissis il Omissis c.f.Omissis Proprietà per 1/2

Disallineamenti catastali

La planimetria catastale agli atti, presentata in data 30.12.1971, rappresenta solo il piano terra del locale commerciale e non include il locale ammezzato realizzato successivamente. Pertanto, per la non corrispondenza della planimetria dello stato di fatto con quella catastale e per quanto rilevato sui luoghi di causa, sarà necessario per l’acquirente, al fine di un corretto allineamento catastale dell’immobile, procedere alla variazione catastale con la redazione di una pratica Docfa.

Confini del lotto

Il locale commerciale confina :

- ✓ ad Est con la Via G. Gonzaga
- ✓ a Sud con la proprietà Vitale Angela
- ✓ ad Ovest con la proprietà Nigro Cosimo
- ✓ a Nord con la proprietà Voza Milena

Consistenza: Superficie commerciale del locale mq 51,11

Proprietà:

Omissis nato Omissis il Omissis c.f.Omissis Proprietà per 1/2

Omissis nato Omissis il Omissis c.f.Omissis Proprietà per 1/2

Atti di provenienza

I sigg. **Omissis** in regime di separazione dei beni e **Omissis**, in regime di separazione dei beni, sono stati immessi in possesso dell'immobile de quo con atto a rogito del notaio Mazzarella dott. Lucio in data 21.01.2003, in virtù dell'atto di donazione dei sigg. **Omissis** e **Omissis**, nata il 16.01.1943 ad Udine, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Salerno in data 31.01.2003 ai nn. 4313/3400.

Stato di occupazione:

Il lotto unico ovvero il locale commerciale è occupato dai sigg. **Omissis** e **Omissis** che conducono l'attività di oreficeria.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Sono presenti difformità da sanare con due distinte pratiche:

- ✓ aggiornamento catastale con redazione di Docfa
- ✓ redazione della S.C.A. (*Segnalazione certificata di agibilità*) per il soppalco realizzato.

Formalità pregiudizievoli e oneri gravanti sul lotto unico

- ✓ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Mazzarella dott. Lucio del 14.05.2008 per la somma di € 90.000,00 di cui al Reg. gen. n.20323 e Cronolog.n.3497
- ✓ Trascrizione contro del 28.09.2021 Registro Particolare 31151 Registro Generale 39342 Atto esecutivo o cautelare Descrizione 726 Verbale di pignoramento immobile. Immobile sito in Battipaglia via G. Gonzaga nn.56-58 .
Soggetto a favore: Banca di Credito Cooperativo Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana Soc. Coop.
Soggetto contro: **Omissis** proprietà 1 /2
Omissis proprietà 1 /2
- ✓ Decreto ingiuntivo al Giudice di Pace di Eboli (*Cronol. 699 /2020 e Rep. 119/2020*) per somme vantate dal Condominio " Palazzo Pesce" nei confronti dei sigg. **Omissis**

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

Euro 69.800,00 (Sessantanovemilaottocento/00)

Quesito n. 18

Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni
Lo scrivente, in occasione dei sopralluoghi presso l'immobile de quo, ha estratto reperto fotografico sia dell'esterno che dell'interno, come restituito. (cfr. Allegato).

Quesito n. 19

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali e degli accertamenti svolti presso gli uffici preposti non si sono verificate circostanze o fatti ostativi per la redazione della consulenza.

Quesito n.20

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

Lo scrivente comunica la propria disponibilità e collaborazione per le eventuali problematiche che si dovessero presentare nel prosieguo del procedimento esecutivo.

Congedo

Grato per la fiducia accordatami, credendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il G.E. e/o le Parti, chiamate in giudizio, ritenessero opportuni.

Con Osservanza

L'Esperto
Dott. Ing. Antonio Pierro

Salerno, lì 10.11.2022

Procedura Esecutiva n. 210/2021

Allegati:

- n.1 Decreto di nomina e verbale di accettazione incarico di stima.
- n.2 Estratto dell'Atto di matrimonio – Certificato di residenza – Titolo di proprietà.
- n.3 Richieste del c.t.u. agli Enti – Verbali di sopralluogo.
- n.4 Planimetrie catastali degli immobili; visure storiche per immobili e per soggetti; stralcio del foglio di mappa catastale; elaborato planimetrico.
- n.5 Documentazione ipocatastale.
- n.6 Titoli edilizi; C.D.U.
- n.7 Tabelle quotazioni immobiliari O.M.I. e Agenzie immobiliari.
- n.8 Planimetria dell'immobile.
- n.9 Documentazione fotografica dell'immobile.
- n.10 Riepilogo sintetico in formato Word.
- n.11 Istanza di liquidazione con allegato delle spese.
- n.12 Spese ordinarie e straordinarie dell'amministratore.
- n.13 Scheda sintetica esperto estimatore.