

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'III.mo Sig. Giudice Dott.ssa SARA SERRETIELLO
Relazione peritale dell'esperto stimatore

Procedura Esecutiva

Numero di ruolo G.E.: **73/2023**

Promossa da: ...omissis.... - (creditore)

rappr.ta avv. Andrea Fioretti - cod. fisc.: FTR NDR 60S17 H501Q

Contro: ...omissis.... e ...omissis.... (debitore)

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

L'incarico si è articolato nel seguente sviluppo:

udienza :07/03/2024;
termine deposito relazione :07/02/2024.

- A) PREMESSA**
- B) QUESITO**
- C) OPERAZIONI PERITALI**
- D) RISPOSTA AL QUESITO**
- E) RIEPILOGO**

A) PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 5/09/2023 (notificata tramite PEC) il Giudice del Tribunale Ordinario di Salerno, Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - dott.ssa Sara Serretiello ha nominato la sottoscritta dott. ing. Boscaglia

Pag. 1

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

Paola Grazia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°5469 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, residente in via Arsenale, 12 Maiori (SA), quale esperto per la procedura esecutiva in epigrafe convocandola a comparire entro sette giorni dalla comunicazione della nomina per il giuramento e la formulazione del quesito.

In data 05/09/2023 la sottoscritta, accettato l'incarico (termine di giorni sette decorrenti dal 5/09/2023, esclusivamente con modalità telematica), ha pronunciato il giuramento di rito, trasmesso in data 11/09/2023 e notificato tramite pec in data 12/09/2023; la sottoscritta in qualità di esperto ha recepito copia del quesito (verbale di accettazione di incarico di stima) formulato dal Giudice dell'esecuzione contestualmente alla nomina.

B) QUESITO

Il Giudice ha chiesto all'esperto incaricato di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall' art. 567 cod. prod. 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 e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto 4 in poi;

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 posti dal punto n. 4 in poi;

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.;

Pag. 2

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

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 della 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 (N.B. IL BENE È PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____ .NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO È ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RICONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);*

10. *riferisca dell'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 sulla 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 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 l'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

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

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'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di 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 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 insolite, 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;

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;

16. corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat)- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12. in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

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

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

18. 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;

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

L'esperto collaborerà con il custode nel controllo della completezza della documentazione ipocatastale.

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il Giudice invita, altresì l'esperto a depositare telematicamente l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

C) OPERAZIONI PERITALI

C1) Svolgimento delle operazioni peritali

Come da disposizione del G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima in data 05/09/2023 le operazioni peritali hanno avuto inizio contestualmente con l'esame degli atti.

In data 12/09/2023 la sottoscritta ha acquisito la produzione telematica di parte.

In data 17/09/2023 la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed ai settori Tributi/Anagrafe-Servizi demografici/Urbanistica-Edilizia Privata del

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

Comune di Salerno (SA) domanda di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. (All.1).

In data 17/09/2023 la sottoscritta ha acquisito telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio uff. prov.le di Salerno le visure catastali, la planimetria del bene e l'estratto di mappa.

In data 19/09/2023 la sottoscritta ha acquisito telematicamente quanto richiesto al settore Servizi Demografici del Comune di Salerno (SA) e dal Comune di San Marzano sul Sarno.

In data 29/09/2023 la sottoscritta si è recata presso l'ufficio protocollo e presso il settore Servizi Finanziari-Tributi del Comune di Salerno (SA) per visionare e ritirare quanto richiesto ed ottenere le dovute delucidazioni.

La sottoscritta ha svolto, previa comunicazione alle parti (All.2), operazione peritale di sopralluogo **in data 10/10/2023** alle ore 15:00 presso il bene sito in Salerno (SA) in via Zara n. 42. Precisamente: immobile catastalmente individuato al N.C.E.U. foglio 62 p.la 258 sub 14. Tale operazione è avvenuta alla presenza del custode giudiziario del compendio immobiliare dott. Raffaello Siciliano, dell'amm.tore di Condominio dott. ing. Giancarlo Pisapia e ...omissis.... locataria dell'immobile esecutato; quest'ultima non ha consentito l'accesso. Le operazioni hanno avuto per oggetto una completa ricognizione dei documenti in atti presso lo studio dell'amm.tore di Condominio, come sopra generalizzato, nonché acquisizione di informazioni da parte dello stesso; sono state concluse con la redazione e la firma del processo verbale (All.2).

In data 10/10/2023 la sottoscritta si è recata presso il Comune di Salerno (SA) -Settore Urbanistica e Edilizia Privata- per esaminare la documentazione richiesta e ritirare quanto necessario.

In data 25/10/2023 la sottoscritta ha inviato all'Amm.tore di Condominio di via Zara n. 42 del Comune di Salerno (SA) dott. ing. Giancarlo Pisapia richiesta della documentazione afferente l'immobile esecutato (All.1).

In data 25/10/2023 la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed al settore Tributi del Comune di Salerno (SA) una integrazione alla domanda di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. (All.1).

In data 25/10/2023 la sottoscritta ha inviato telematicamente all'ufficio preposto dell'Agenzia del Territorio – la domanda di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. relativi alla VERIFICA della registrazione del contratto di locazione afferente l'immobile esecutato (All.1).

In data 25/10/2023 la sottoscritta ha inviato telematicamente all'ufficio preposto della Polizia Locale richiesta dell'ausilio della stessa in virtù delle difficoltà

Pag. 7

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

incontrate nel reperire le parti essendo ciò fondamentale per poter accedere all'immobile (All.1).

La sottoscritta ha svolto, previa comunicazione alle parti (All.2), operazione peritale di sopralluogo **in data 26/10/2023** alle ore 11:00 presso il bene sito in Salerno (SA) in via Zara n. 42. Precisamente: immobile catastalmente individuato al N.C.E.U. foglio 62 p.la 258 sub 14. Tale operazione è avvenuta alla presenza del custode giudiziario del compendio immobiliare dott. Raffaello Siciliano, dell'amm.tore di Condominio dott. ing. Giancarlo Pisapia e ...omissis.... locataria dell'immobile esecutato. Le operazioni hanno avuto per oggetto una completa ricognizione dei luoghi mediante misurazioni, fotografie e acquisizione dati; sono state concluse con la redazione e la firma del processo verbale (All.2).

In data 30/01/2024 la sottoscritta ha acquisito telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare le dovute visure e gli atti necessari.

In data 01/02/2024 la sottoscritta si è recata presso l'ufficio protocollo e presso il settore Servizi Finanziari -Tributi del Comune di Salerno (SA) per ottenere le dovute delucidazioni.

C2) Principio del contraddittorio e diritto alla difesa

La sottoscritta in qualità di esperto ha comunicato le proprie attività alle parti ed ha svolto ogni attività istruttoria permettendo alle stesse di poter presenziare.

Come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice completata la relazione in data 07/02/2024 la sottoscritta ha provveduto alla consegna della stessa al creditore ed al debitore come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

C3) Conclusione delle attività peritali

La sottoscritta in qualità di esperto, avendo provveduto a compiere ogni attività utile all'esperimento del proprio incarico nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e del diritto alla difesa delle parti, avendo raccolto osservazioni alla relazione peritale, non essendoci state istanze particolari o produzioni documentali irrituali, procede al completamento della relazione di stima al fine di esaurire il mandato affidato.

D) RISPOSTA AL QUESITO

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

1. La sottoscritta ha verificato che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria, presente in atti ed idonea in quanto costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale - Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano - come da co.2 dell'art. 567 c.p.c. (All. 3).

2. La sottoscritta riscontrando che il bene pignorato consiste esclusivamente in bene per il quale la suddetta certificazione notarile è completa ed idonea, ha proceduto a rispondere ai successivi quesiti.

3. Nulla da riferire in merito.

4. I dati catastali del bene come individuato nell'atto esecutivo (All.4) sito nel Comune di Salerno (SA) alla via Zara n. 42 risultano essere i seguenti.

Foglio 62, part.lla 258, sub 14, categoria A/4, z.c. 1, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 325,37 - Catasto Fabbricati – abitazione di tipo economico posta al piano primo sottostrada, interno 1; proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni: ...omissis... e ...omissis... (All.5).

Il tutto meglio illustrato, altresì, nell'allegata documentazione catastale (All.5).

Nel verificare la corrispondenza con i dati identificativi del bene riportati nell'atto esecutivo si osserva la congruenza fra quanto riscontrato ad individuazione dello stesso negli atti dell'ufficio preposto del Comune di Salerno (SA) (All.11), nella documentazione catastale (All.5) e nell'atto di provenienza di tale immobile (All.6).

Si osserva, altresì, l'errata attribuzione sia nell'atto di pignoramento che nell'atto di precetto della z.c. erroneamente pari a 3 anziché ad 1, e i confini originari dell'immobile come desunti dall'atto di provenienza (All.6).

I confini dell'immobile individuato al foglio 62, part.lla 258, sub 14 risultano essere:

- nord foglio 62, part.lla 258 sub 15 e scala condominiale;
- ovest giardino condominiale;
- sud viale condominiale;
- est viale condominiale.

Il tutto meglio individuato nell'allegato estratto di mappa e planimetria catastale (All.5) e stato di fatto (All.12).

L'immobile oggetto dell'atto esecutivo fa parte di più ampio fabbricato di vecchia costruzione costituito da quattro piani fuori terra e piano seminterrato, avente struttura portante mista parte in muratura di pietrame e tufo e parte in c.a., copertura a terrazzo, intonaco interno ed esterno di tipo tradizionale; tale fabbricato è ubicato alla via Zara n. 42, zona centrale del Comune di Salerno (SA), in un contesto

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis... e per essa, quale mandataria, la ...omissis...

Contro: ...omissis... e ...omissis...

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

gradevole circondato in gran parte da corte e giardino condominiali (F1-F2- F3-F4-F5-F6 All.13).

Si accede a tale fabbricato direttamente da via Zara, zona centrale del Comune di Salerno (SA), e attraversando gran parte del viale condominiale (F7-F8-F9-F10-F11 All.13). Si osservano le discrete condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso pertinenziale in un contesto gradevole. Proseguendo si accede all'immobile oggetto dell'atto esecutivo situato al piano primo seminterrato (F11-F12-F13-F14 All.13). L'immobile con destinazione civile abitazione consta in: ingresso-disimpegno (F18-F25-F30 All.13), camera (F15-F16-F17 All.13), cucina (F19-F20 All.13), bagno (F21-F22-F23-F24 All.13) e camera (F26-F27-F28 All.13). Il tutto meglio individuato nello Stato di fatto (All.12) e nella Documentazione fotografica (All.13). Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno, in parte rivestite con ceramica, gli infissi sono in gran parte in legno. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in condizioni mediocri di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma.

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare dell'1/03/2023 rep. n. 1524 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 03/04/2023, nn. 13871/11018, a favore di ...omissis.... per la quota di 1/1, contro ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale e ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale (All.4). Si ribadisce che la corrispondenza con i dati identificativi del bene pignorato e quanto riportato nell'atto di pignoramento è stata verificata in base alla congruenza fra quanto riscontrato ad individuazione degli stessi negli atti dell'ufficio preposto del Comune di Salerno (SA) (All.11), nella documentazione catastale (All.5) e nell'atto di provenienza di tale immobile (All.6). Si osserva, altresì, l'errata attribuzione sia nell'atto di pignoramento che nell'atto di precetto della z.c. erroneamente pari a 3 anziché ad 1, e i confini originari dell'immobile come desunti dall'atto di provenienza (All.6).

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui beni in oggetto.

5. Il bene pignorato individuato catastalmente al foglio 62, part.lla 258, sub 14, categoria A/4, z.c. 1, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 325,37 - abitazione di tipo economico - posto al piano primo sottostrada, interno 1 del N.C.E.U. del Comune di Salerno (SA), ubicato in via Zara n. 42 è pervenuto ai debitori esecutati: ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale e ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale in virtù di atto:

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

di Compravendita - Notaio dott.ssa Emma Cammarota - stipulato in data 24/07/2015, n. rep. 776 trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30/07/2015 ai n.n. 27642/22226 dalla ...omissis.... (All.6).

6. Nulla da riferire in merito.

7. Il bene pignorato individuato catastalmente al foglio 62, part.lla 258, sub 14, categoria A/4, z.c. 1, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 325,37 - abitazione di tipo economico - posto al piano primo sottostrada, interno 1 del N.C.E.U. del Comune di Salerno (SA), ubicato in via Zara n. 42 è per l'intero di proprietà degli esecutati, come sopra generalizzati, per le rispettive quote in regime di comunione legale dei beni. Tale bene risulta essere occupato ...omissis.... (All.15), in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 10/08/2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. di DPSA Salerno - in data 25/08/2017 n. 6835 SERIE 3T importo del canone 3600,00 (euro 300,00 mensili), data fine locazione 18/08/2021 (All.7).

8. La sottoscritta ritiene che il più probabile canone di locazione dell'immobile oggetto dell'atto esecutivo risulti pari ad euro 300,00.

9. I debitori esecutati ...omissis.... e ...omissis.... risultano essere residenti ...omissis.... del Comune di San Marzano sul Sarno (SA) con il proprio nucleo familiare (All.14 certificato di residenza/stato di famiglia); risultano, altresì, coniugati in regime di comunione legale dei beni come si evince dall'estratto di matrimonio (All.14).

10. Risultano carichi pendenti tributari gravanti sul bene sottoposto a pignoramento a carico degli esecutati, come sopra generalizzati, presso l'ufficio preposto del Comune di Salerno (SA), per una cifra pari ad euro 4772,00 come evidenziato nel prospetto allegato (All.16).

Risultano debitori nei confronti del CONDOMINIO di via Zara n. 42 per una cifra pari circa ad euro 1400,00 cui vanno aggiunte le cifre maturate (All.17).

Si riferisce, altresì, che il Regolamento Condominiale risulta essere stato oggetto di furto (All.17).

11. Immobile individuato catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 62, part.lla 258, sub 14 ubicato in via Zara n. 42, piano primo sottostrada:

Pag. 11

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

- atto di pignoramento immobiliare dell'1/03/2023 rep. n. 1524 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 03/04/2023, nn. 13871/11018, a favore di ...omissis.... per la quota di 1/1, contro ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale e ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale (All.4);

- iscrizione del 30/07/2015 -registro part. 3500 registro generale 27643- ipoteca volontaria (All.10).

Costi di cancellazione:

pignoramento € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria per un totale di euro 294;

iscrizione (ipoteca volontaria) € 35,00 tassa ipotecaria.

12. Elenco delle visure acquisite e depositate.

Visure catastali:

- visura per soggetto -entrambi gli esecutati- (All.5);
- estratto di mappa (All.5);
- visura storica per immobile -catasto fabbricati- planimetria catastale (All.5).

Visure ipotecarie:

- atto di pignoramento immobiliare dell'1/03/2023 rep. n. 1524 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 03/04/2023, nn. 13871/11018, nota di trascrizione e precetto (All.4);
- atto di provenienza immobile (All.6);
- ispezione ipotecaria per immobile (All.8);
- ispezione ipotecaria per soggetto -entrambi gli esecutati- (All.9);
- iscrizione contro del 30/07/2015 (All.10).

13. L'immobile oggetto dell'atto esecutivo fa parte di più ampio fabbricato di vecchia costruzione costituito da quattro piani fuori terra e piano seminterrato, avente struttura portante mista parte in muratura di pietrame e tufo e parte in c.a., copertura a terrazzo, intonaco interno ed esterno di tipo tradizionale; tale fabbricato è ubicato alla via Zara n. 42, zona centrale del Comune di Salerno (SA). Tale fabbricato situato in via Zara n. 42 (ex via Guadagno) è stato realizzato in virtù di istanza presentata in data 02/04/1929 n. 892, successiva istanza presentata in data 22/06/1931 n. 1763 per sopraelevazione, di cui il certificato di abitabilità n. 222 del 22/07/1932 (All.11). Le aree esterne al suddetto fabbricato sono state oggetto nel corso degli anni di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria debitamente autorizzati come si evince nell'allegato 11.

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica del bene a parere della scrivente è doveroso osservare quanto segue:

lo stesso pur essendo destinato regolarmente a civile abitazione a seguito del sopralluogo, della redazione della pianta stato di fatto e del calcolo delle superfici (All.12) non risulta rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dalla legge, in particolare in riferimento al R.A.I. degli ambienti. Il rapporto aeroilluminante si individua come il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento. Il R.A.I. deve risultare superiore a una determinata soglia, in base anche alla destinazione d'uso, agli impianti installati e alla tipologia di infissi presenti, per assicurare un ambiente vivibile. La normativa nazionale di riferimento, Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, stabilisce che *“per ciascun locale d’abitazione, l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento”*. Questo significa che il rapporto aeroilluminante, per ciascuna stanza, non potrà essere inferiore a 1/8 (0,125). Secondo l’art. 5 del DM 5 luglio 1975 *“tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d’uso”*. Nelle abitazioni private quindi, ogni stanza deve rispettare il valore minimo del rapporto aeroilluminante, corrispondente a 1/8. I regolamenti edilizi locali, pur mantenendo come riferimento la normativa nazionale sul R.A.I. stabilito, spesso permettono deroghe in determinati casi, come per mansarde e sottotetti. In questi ambienti il rapporto aeroilluminante può essere inferiore a 0,125, e varia da Comune a Comune. Similmente anche per gli edifici storici, costruiti prima di una certa data o sottoposti a vincoli, i regolamenti locali possono prevedere delle eccezioni, a causa dell’impossibilità di rispettare il R.A.I. in ogni ambiente. Per quanto concerne il bagno cieco i principali riferimenti normativi per la progettazione del bagno sono: i Regolamenti Edilizi, i Regolamenti d’Igiene (in particolare, quello del Comune di residenza), il Decreto Ministeriale Sanità del 05/07/1975, che all’art. 7 stabilisce che la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all’esterno per il ricambio dell’aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. È doveroso, altresì, riferire quanto previsto dal P.U.C. del Comune di Salerno (SA) ovvero: *“...omissis...i piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell’uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3)...omissis...”* (All.18).

Pag. 13

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

Per quanto sopra esposto eventuali lavori di manutenzione afferenti l'immobile pignorato implicherebbero la mancata accettazione della S.C.A., successiva alla fine lavori, da parte dell'ufficio preposto del Comune di Salerno (SA) quale immobile destinato a civile abitazione imponendo la destinazione d'uso a deposito.

14. Per procedere alla stima del bene pignorato preliminarmente si fanno le seguenti considerazioni:

- le discrete condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso pertinenziale in un contesto gradevole;
- tale fabbricato è ubicato alla via Zara n. 42, zona centrale del Comune di Salerno (SA);
- le condizioni mediocri di manutenzione in cui versa l'immobile;
- l'immobile risulta essere occupato;
- non risulta soddisfatto il R.A.I., ovvero non sono soddisfatti **i requisiti igienico-sanitari previsti dal D. M. Sanità del 05/07/1975 per immobile destinato a civile abitazione.**

Si procede alla valutazione del bene con stima sintetica utilizzando come parametro tecnico il mq di superficie utile e assumendo il corrispondente prezzo unitario di mercato in €/mq corrente nella stessa zona. La definizione del prezzo unitario di mercato viene desunta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Salerno (SA) - (All.19). Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile è desunto dal valore di mercato più probabile cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione, meno decurtazioni e adeguamenti. In considerazione della superficie dell'immobile, della relativa superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, in relazione agli adeguamenti e alle correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, ed anche in relazione agli oneri di regolarizzazione, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso. Immobile individuato catastalmente al foglio 62, part.lla 258, sub 14, categoria A/4, z.c. 1, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 325,37 - abitazione di tipo economico- posto al piano primo sottostrada, interno 1 del N.C.E.U. del Comune di Salerno (SA), ubicato in via Zara n. 42.

Il valore unitario di mercato è pari a 2150 €/mq. Coefficiente riduttivo pari a 0,80 per cui si desume un valore unitario di mercato pari a 1720 €/mq. La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 46,50.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

mq 46,50 x 1720 €/mq = € 79.980,00

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

valore del bene a base d'asta
€ 80.000,00

15. Nulla da riferire in merito.

E) RIEPILOGO

Il valore del bene sito nel Comune di Salerno (SA), alla via Zara n. 42, con riferimento ad un procedimento di stima sintetico è risultato pari a:

€ 80.000,00 (euro ottantamila//00)

Lotto unico

immobile individuato catastalmente al foglio 62, part.lla 258, sub 14.

L'immobile individuato catastalmente al foglio 62, part.lla 258, sub 14 sito nel Comune di Salerno (SA), fa parte di più ampio fabbricato di vecchia costruzione costituito da quattro piani fuori terra e piano seminterrato, avente struttura portante mista parte in muratura di pietrame e tufo e parte in c.a., copertura a terrazzo, intonaco interno ed esterno di tipo tradizionale; è ubicato alla via Zara n. 42, zona centrale del Comune di Salerno (SA), in un contesto gradevole circondato in gran parte da corte e giardino condominiali. Si accede a tale fabbricato direttamente da via Zara, zona centrale del Comune di Salerno (SA), e attraversando gran parte del viale condominiale. Si osservano le discrete condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso pertinenziale in un contesto gradevole. Proseguendo si accede all'immobile oggetto dell'atto esecutivo situato al piano primo seminterrato. L'immobile con destinazione civile abitazione consta in: ingresso-disimpegno, camera, cucina, bagno e camera. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno, in parte rivestite con ceramica, gli infissi sono in gran parte in legno. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma. Non risulta soddisfatto il R.A.I., ovvero non sono soddisfatti **i requisiti igienico-sanitari previsti dal D. M. Sanità del 05/07/1975 per immobile destinato a civile abitazione**. I confini di tale immobile risultano essere: nord foglio 62, part.lla 258 sub 15 e scala condominiale; ovest giardino condominiale; sud viale condominiale; est viale condominiale. Proprietà: ...omissis.... per la quota di ½, in regime di comunione legale dei beni e ...omissis.... per la quota di ½, in regime di comunione legale dei beni. L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di Compravendita - Notaio dott.ssa Emma Cammarota - stipulato in data 24/07/2015,

Pag. 15

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

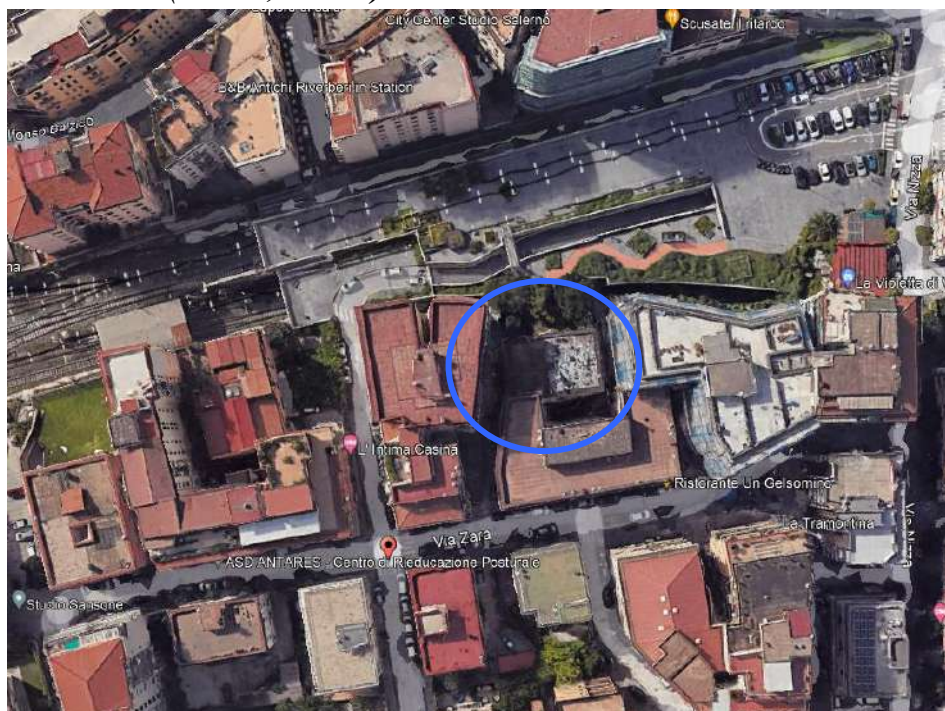
Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

n. rep. 776 trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30/07/2015 ai n.n. 27642/22226 dalla ...omissis.... Sul bene grava: atto di pignoramento immobiliare dell' 1/03/2023 rep. n. 1524 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 03/04/2023, nn. 13871/11018, a favore ...omissis.... per la quota di 1/1, contro ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale e ...omissis.... per la quota di 1/2, in regime di comunione legale; iscrizione del 30/07/2015 -registro part. 3500 registro generale 27643- ipoteca volontaria. Si ribadisce che non risulta soddisfatto il R.A.I., ovvero non sono soddisfatti **i requisiti igienico-sanitari previsti dal D. M. Sanità del 05/07/1975 per immobile destinato a civile abitazione**. Si ribadisce, altresì, quanto previsto dal P.U.C. del Comune di Salerno (SA) ovvero: ***"...omissis...i piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3)...omissis..."***.



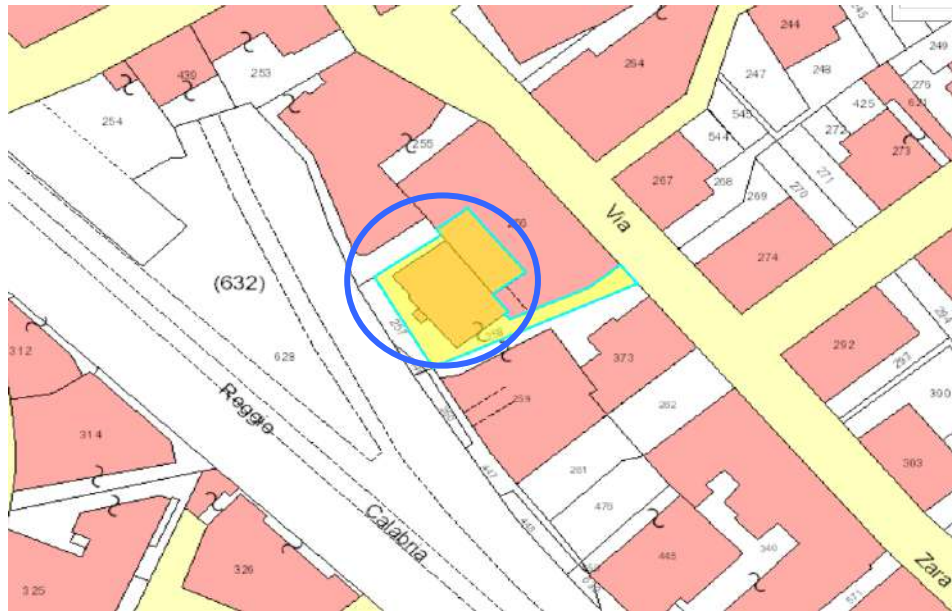
Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

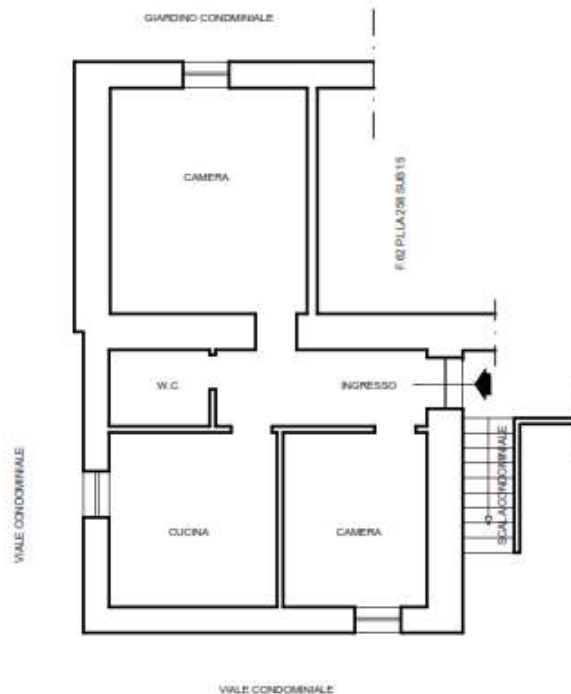
Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it



Immobile F.62 P.LLA 258 SUB 14 COMUNE DI SALERNO
VIA ZARA N. 42
PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA S1 INT. 1
H=2,70 m



Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**
Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....
Contro: ...omissis.... e ...omissis....
Giudice: Dott.ssa SARA SERRETELLO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

L'esperto ha quindi trasmesso la relazione alle parti come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.v.illma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di stima costituita da diciannove pagine e venti allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Maiori, 07/02/2024

L'ESPERTO INCARICATO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia

Documentazione allegata:

stralcio richieste accesso atti (All.1);
processo verbale delle operazioni peritali (All.2);
relazione notarile (All.3);
atto di pignoramento/nota di trascrizione/precetto (All.4);
doc. catastale: estratto di mappa/visura per soggetto/visura storica per immobile/
planimetria (All.5);
atto di provenienza immobile (All.6);
contratto di locazione (All.7);
ispezione ipotecaria per immobile (All.8);
ispezione ipotecaria per soggetto (All.9);
iscrizione contro del 30/07/2015 (All.10);
stralcio documentazione urbanistica agli atti del Comune di Salerno (SA) (All.11);
stato di fatto e calcolo superfici (All.12);
documentazione fotografica/pianta p.f./ aer. p.f. (All.13);
certificato di residenza e di stato di famiglia/estratto matrimonio eseguiti (All.14);
certificato di residenza e di stato di famiglia occupante immobile (All.15);
riscontro carichi tributari Comune di Salerno (SA) (All.16);
denuncia furto Regolamento Condominiale e spese pendenti (All.17);
stralcio P.U.C. Comune di Salerno (SA) (All.18);
stralcio Banca dati quotazioni immobiliari (All.19);
proroga (All.20).

Pag. 18

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo G.E. 73/2023**

Promossa da: ...omissis.... e per essa, quale mandataria, la ...omissis....

Contro: ...omissis.... e ...omissis....

Giudice: Dott.ssa SARA SERRETIELLO