

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

G.E. Dott.ssa Enza Faracchio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- **CREDITORE PROCEDENTE**
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA - SOCIETÀ COOPERATIVA sostituito da **BCC NPLS 2021 s.r.l. – P.IVA 05249530261**
Rapp. Legale Avv. MEROLA Antonella – C.F.: MRL NNL 62T57 F278Q
Con studio in via G. Porzio n. 4, 80143 – Napoli (NA)
PEC: antonellamerola@puntopec.it
- **CREDITORE INTERVENUTO**
Sig. LATRONICO Vito in qualità di Amm.re p.t. del Condominio 1° Palazzo Jemma
Rapp. Legale Avv. CONCILIO Giovanni – C.F.: CNC GNN 64M28 A717Z
Con studio in via Plava n. 58, 80091 – Battipaglia (SA)
PEC: avvgioanniconcilio@pec.ordineforense.salerno.it
- **DEBITORE:**
Sig.ra [REDACTED] Persona Fisica
Via S. Mellone n. 2, Battipaglia (SA) ;

Salerno, li SETTEMBRE 2022

Il CTU
Arch. Maria MOCCALDO



INDICE

PREMESSA	2
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	6
2. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	7
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	9
QUESITI DA 1 A 3: VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	9
QUESITO 4	9
QUESITO 5	17
QUESITO 6	17
QUESITO 7	17
QUESITO 8	18
QUESITO 9	18
QUESITO 10	19
QUESITO 11	19
QUESITO 12	22
QUESITO 13	24
QUESITO 14	26
QUESITO 15	30
QUESITO 16	30
QUESITO 17	31
4. ELENCO ALLEGATI	31
5. CONGEDO C.T.U.	32



Tribunale di Salerno
Terza sezione civile - Ufficio esecuzioni immobiliari
Ill.mo Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Enza Faracchio

Procedura esecutiva n. 235/2021 R.G.E.

PREMESSA

- La sottoscritta Arch. Maria Mocaldo con studio in Giffoni Valle Piana in Via Francesco Spirito n.81, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 2826 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno dal 15/06/2015, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio in data 17/04/2022 nella **procedura esecutiva n. 235/2021** promossa dal creditore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA - SOCIETÀ COOPERATIVA** sostituito da **BCC NPLS 2021 s.r.l.** contro la sig.ra [REDACTED] ed ha prestato giuramento in data 21/04/2022;
- Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione e l'invio di una copia alle parti è il 30° giorno antecedente **l'udienza di comparizione** delle parti per la determinazione delle modalità di vendita **fissata per il giorno 11/10/2022**;
- Il G.E. ha disposto che **il deposito della perizia** venga effettuato secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto e quindi **almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti e ne invii copia alle parti, entro il detto termine** (sia ai creditori che al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito). **Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione**, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di determinazione, **siano state inviate all'esperto secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3 disp. att. cpc.**;
- Il C.T.U. **ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti** riportati nel Verbale di conferimento e **di seguito integralmente riportati:**
 - 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
 - 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*



3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per 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 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. 6.06.2001 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.



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

14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.**

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

16) **corredi la relazione – da presentare esclusivamente 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 elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a 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.

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Per ottemperare all'incarico del G.E. la scrivente ha esaminato preliminarmente il fascicolo con tutta la documentazione agli atti ed ha comunicato la data di accesso del 1° sopralluogo sui luoghi oggetto di causa, previsto per il giorno **venerdì 20 maggio 2022 alle ore 12:00**, a mezzo raccomandata A/R al proprietario del bene sig.ra [REDACTED] inviata il giorno 05/05/2022, ed a mezzo pec alla parte del creditore pignorante **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA - SOCIETÀ COOPERATIVA** rappresentata dall'Avv. ROSSI Edoardo ora **BCC NPLS 2021 s.r.l.** rappresentata dall'Avv. MEROLA Antonella [cfr. **Allegato 1**: Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti]. Il giorno ed all'orario comunicato la sottoscritta si è recata presso i cespiti esecutati siti alla via S. Mellone n. 2 del Comune di Battipaglia (SA), identificati in NCEU al:

- **Fl. 2, p.lla. 859, sub 21- cat. Catastale A/2;**

Giunta sui luoghi di causa, in data 20/05/2022, la sottoscritta non ha rinvenuto la presenza del sig. [REDACTED] in qualità di genitori conviventi della debitrice esecutata sig.ra [REDACTED]. Avendo acquisito preliminarmente tutti gli elementi idonei e necessari, è stato dato inizio alle operazioni di sopralluogo e **come prima operazione si è proceduto ad identificare con esattezza l'immobile oggetto dell'esecuzione.**

Munita di idonea strumentazione di misura (distanziometro laser Leica D3, metro rigido a snodo e rollina metrica estensibile), ha preso visione dei luoghi oggetto di perizia, ha effettuato un rilievo accurato degli interni ed un rilievo fotografico dettagliato con l'ausilio di macchina fotografica digitale. Ritenendo tale ricognizione sufficiente per definire la valutazione degli immobili, si



riservava di valutare gli elementi raccolti in separata sede e, come da verbale redatto [cfr. **Allegato 1**: Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti], dichiarava concluse le operazioni di sopralluogo. Preliminarmente al sopralluogo, la sottoscritta, ha acquisito la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno Ufficio del Territorio-Servizi Catastali, presentando formali richieste ha avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente l'immobile di cui si tratta [cfr. **Allegato 2**: Documentazione catastale]. Inoltre, la sottoscritta ha provveduto ad inoltrare istanza al SUE del Comune di Battipaglia (SA) per la visione e il rilascio dei titoli edilizi rilasciati per l'immobile pignorato [cfr. **Allegato 5**: Documentazione Urbanistica], e si è presentata presso altri uffici pubblici per ulteriori verifiche ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Si riportano cronologicamente, nel paragrafo successivo, tutte le attività svolte al fine di ottemperare all'incarico ricevuto.

2. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, prima di relazionare dettagliatamente quanto richiesto dal G.E. si ritiene opportuno riportare cronologicamente tutte le attività svolte:

- **17/04/2022**: Conferimento incarico C.T.U.;
- **21/04/2022**: Giuramento C.T.U.;
- **22/04/2022**: Acquisizione telematica degli atti inerenti l'E.I. 235/2021;
- **30/04/2022**: Acquisizione online dei certificati Anagrafici inerenti residenza, stato civile e stato di famiglia [cfr Allegato 4: Documentazione anagrafe];
- **02/05/2022**: Invio richiesta estratto atto di matrimonio tra la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Eboli (SA) [cfr. **Allegato 4**: Documentazione anagrafe];
- **04/05/2022**: Acquisizione a mezzo pec dell'estratto atto di matrimonio tra la sig.ra [REDACTED] [cfr. **Allegato 4**: Documentazione anagrafe];
- **05/05/2022**: Invio alle parti della comunicazione di inizio operazioni peritali di sopralluogo stabilito per il giorno 20/05/2022 ore 12:00 presso i luoghi oggetto di causa [cfr. **Allegato 1**: Verbali di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti];
- **13/05/2022**: Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi **presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno (SA)**, in virtù dell'esistenza di contratti di locazione registrati dalla debitrice esecutata [cfr. **Allegato 7**: Istanza contratti di locazione e certificazione Agenzia delle Entrate];



- **13/05/2022:** Indagine catastale presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizi Catastali con acquisizione della planimetria catastale [**cfr. Allegato 2:** Documentazione catastale];
- **20/05/2022:** Sopralluogo all’immobile pignorato [**cfr. Allegato 1:** Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti];
- **23/05/2022:** Richiesta documentazione condominiale all’amministratore di condominio Geom. Latronico Vito [**cfr. Allegato 8:** Documentazione condominiale];
- **23/05/2022:** Invio richiesta di accesso agli atti a mezzo pec al SUE del Comune di Battipaglia (SA) [**cfr. Allegato 5:** Documentazione Urbanistica];
- **20/07/2022:** Riscontro **dell’Agenzia delle Entrate di Salerno (SA)**, in virtù dell’esistenza di contratti di locazione registrati dalla debitrice eseguita [**cfr. Allegato 7:** Istanza contratti di locazione e certificazione Agenzia delle Entrate];
- **22/07/2022:** Invio sollecito richiesta documentazione condominiale all’amministratore di condominio Geom. Latronico Vito [**cfr. Allegato 8:** Documentazione condominiale];
- **22/07/2022:** Invio sollecito richiesta di accesso agli atti a mezzo pec al SUE del Comune di Battipaglia (SA) [**cfr. Allegato 5:** Documentazione Urbanistica];
- **22/07/2022:** Indagine catastale presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizi Catastali con acquisizioni delle visure per immobile e soggetto [**cfr. Allegato 2:** Documentazione catastale];
- **22/07/2022:** Indagini ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare [**cfr. Allegato 3:** Visure ipotecarie];
- **22/07/2022:** Richiesta copia atto di compravendita a mezzo pec all’Archivio Notarile di Salerno [**cfr. Allegato 6:** Titolo di proprietà];
- **05/08/2022:** Acquisizione copia atto di compravendita a mezzo pec all’Archivio Notarile di Salerno [**cfr. Allegato 6:** Titolo di proprietà];
- **22/08/2022:** Invio secondo sollecito richiesta di accesso agli atti a mezzo pec al SUE del Comune di Battipaglia (SA) [**cfr. Allegato 5:** Documentazione Urbanistica];
- **23/08/2022:** Acquisizione a mezzo pec della documentazione condominiale da parte dell’Amministratore di condominio [**cfr. Allegato 8:** Documentazione condominiale];
- **29/08/2022:** Accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia (SA) ed acquisizione documentazione urbanistica [**cfr. Allegato 5:** Documentazione Urbanistica];
- **20/05/2022 ÷ 30/05/2022:** digitalizzazione del rilievo metrico e fotografico [**cfr. Allegato 9:** Rilievo metrico; **cfr. Allegato 10:** Documentazione Fotografica e punti di scatto];
- **21/05/2022 ÷ 05/09/2022:** stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;



- **06/09/2022**: invio copia completa di allegati a tutte le parti;
- **06/09/2022**: deposito relazione peritale C.T.U. con processo telematico.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

QUESITI DA 1 A 3: VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 del Codice di Procedura Civile è necessaria. Dalla verifica effettuata della documentazione ipocatastale in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrata l'effettiva presenza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., inerente l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La scrivente inoltre ha svolto verifiche delle formalità iscritte sugli immobili presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio territorio e servizi catastali) di Salerno che si riportano [cfr. **Allegato 2**: Documentazione catastale; cfr. **Allegato 3**: Visure ipotecarie] e pertanto è sottoposto a pignoramento ed oggetto di valutazione il seguente bene:

- ✓ **Appartamento per civile abitazione** sito in Via S. Mellone n. 2 del Comune di Battipaglia (SA), censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: **foglio n. 2, particella n. 859, sub 21, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 614,58, ubicato al piano secondo, interno n. 7 – Scala B.**

Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi quesiti dal n 4 al n.17.

QUESITO 4: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo.'

DATI CATASTALI

Il cespite esecutato consiste in un appartamento per civile abitazione situato alla via S. Mellone n. 2 del Comune di Battipaglia (SA) il quale risulta così censito in NCEU dello stesso Comune:

➤ APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE:

Foglio 2, p.lla. 859, sub 21, piano secondo, cat. Catastale A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 187 m² (Totale escluse aree scoperte: 166 m²), Rendita 614,58 euro;



INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta **catastralmente intestato** a:

██ - proprietà in misura di 1/1;

CONFINI

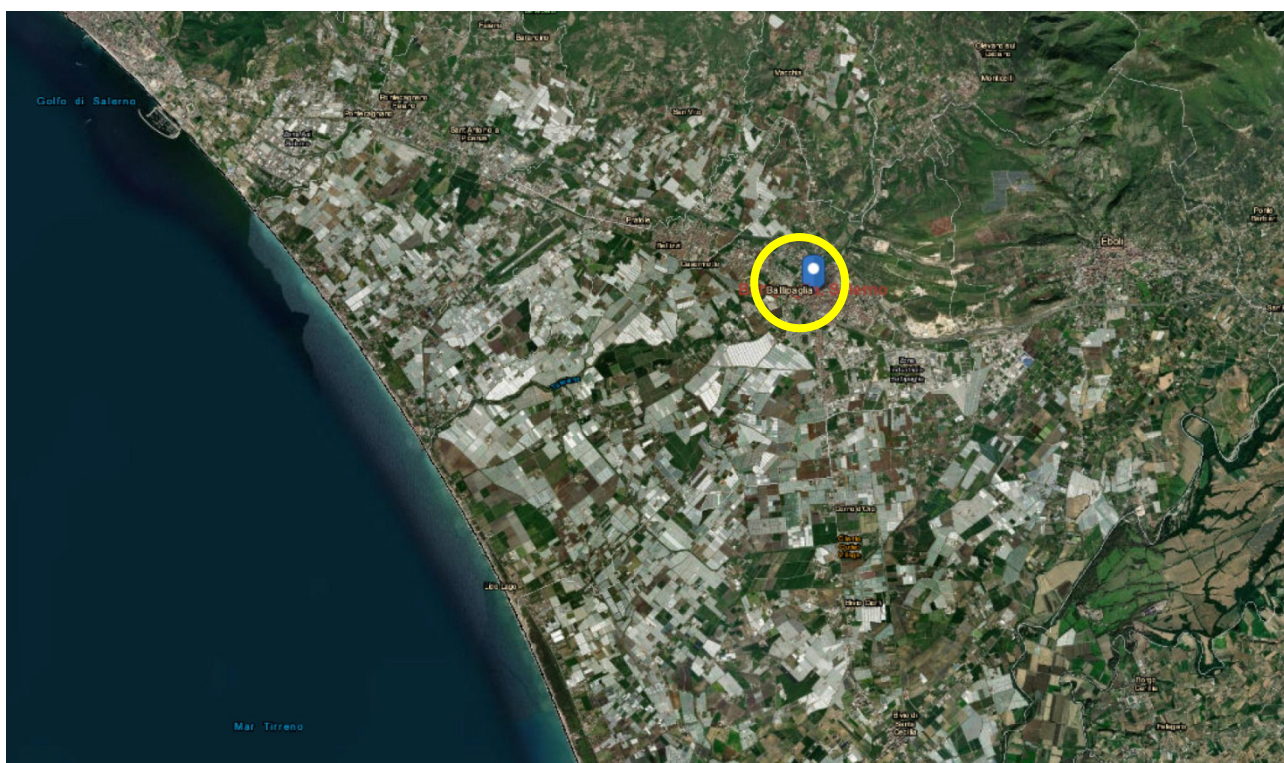
Dalla planimetria catastale e dal sopralluogo in situ, risulta che il fabbricato confina:

- Ad **OVEST** con androne scala;
- A **EST** con altra unità immobiliare;
- A **SUD** con corte comune.

I dati identificativi dell'immobile riportato nel pignoramento coincidono con l'odierna identificazione catastale, come risulta dalle visure catastali in allegato [cfr. **Allegato 2**: Documentazione catastale].

La descrizione ed identificazione del bene pignorato risulta conforme a quanto indicato nei dati catastali, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e pertanto non sussistono difformità.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ORTOFOTO di inquadramento territoriale dell'immobile (fontegeoportale)

L'immobile è situato alla S. Mellone n. 2 del Comune di Battipaglia (SA), la città è un nodo stradale fondamentale per i territori a sud di Salerno ed inoltre la sua stazione è uno dei principali



nodi ferroviari del Mezzogiorno.

Oltre ad essere dotata dell'omonima uscita autostradale sulla A2 Autostrada del Mediterraneo, ben connessa con un viadotto alla Strada statale 18 Tirrena Inferiore, principale collegamento con il Cilento, da Battipaglia inizia la Strada statale 19 delle Calabrie, che collega la Piana del Sele alla Basilicata e al Vallo di Diano. L'immobile in oggetto è situato poco distante dal centro abitato di Battipaglia a circa 800 mt ed in prossimità dell'uscita dalla Statale 18 per Agropoli dalla quale dista circa 2,5 km e dell'Autostrada Salerno Reggio Calabria dalla quale dista circa 3 km. Il territorio cittadino di Battipaglia è tra le aree agricole maggiormente produttive della piana del Sele, l'immobile è situato a circa 10 km dal mare.



Identificazione immobile su ortofoto – (fonte: geoportale)

CARATTERISTICHE DEL BENE DA STIMARE: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

In occasione del sopralluogo concordato sui luoghi oggetto di stima, i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in qualità di genitori conviventi della debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] hanno consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato.

Il fabbricato, denominato “**Condominio 1° Palazzo Jemma**” al quale si accede da Via S. Mellone n. 2, è composto da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due scale e che si sviluppa su n. 7 livelli



compreso il piano terra, l'ingresso su via S. Mellone n. 2 consente di accedere ad una corte comune dalla quale si accede agli androni di ingresso, il fabbricato è inoltre dotato di ascensore.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento situato al secondo piano - scala B del suddetto edificio ed è dotato di un ampio terrazzo che corre lungo tre lati dell'appartamento.



Foto esterna del Fabbricato

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '60 [cfr. Allegato 5: Documentazione urbanistica] e si trova distante circa 1 km dal centro di Battipaglia, in adiacenza ad infrastrutture, attività commerciali e servizi per i residenti, l'accesso dalla strada avviene a mezzo di cancello che dalla corte comune consente di raggiungere il portone d'ingresso.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, gli orizzontamenti in latero-cemento e le tamponature in laterizio multiferri con finitura ad intonaco, per quanto riguarda i tramezzi interni ed i divisori questi sono in laterizi. La struttura portante è costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato e la copertura è in parte piana ed in parte a falda oltre al terrazzo degli alloggi dell'ultimo piano.



Il fabbricato è dotato degli impianti necessari al regolare utilizzo dello stesso, le condizioni di conservazione e manutenzione dello stabile sono complessivamente buone e risulta dotato di parti condominiali in discrete condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE INTERNE APPARTAMENTO

L'appartamento da stimare è sito al secondo piano, distinto con l'interno n. 7, ed ha accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto da 8,5 vani catastali, confina con ballatoio del vano scala, un appartamento di altra proprietà e si affaccia su via della Fratellanza e sulla corte comune; l'appartamento risulta piuttosto luminoso e dotato di una buona esposizione a SUD-EST.



L'articolazione interna dell'appartamento è composta da un ampio ingresso a destra del quale è presente un ripostiglio ed una camera da letto, proseguendo sulla sinistra invece si ha un corridoio che consente di accedere al soggiorno- cucina, articolato in un unico ambiente, ad altre n. 3 camere, di cui n. 2 adibite a camera da letto, e ai n. 2 bagni. A meno dei due bagni che presentano la finestra, tutte le camere, incluso il soggiorno-cucina, sono dotate di balconi che consentono l'accesso all'ampio terrazzo di pertinenza il quale corre lungo tre lati dell'appartamento. La zona giorno e la zona notte non risultano fisicamente separate tra di loro, le varie camere sono collegate tramite il corridoio situato alla sinistra dell'ingresso. L'intero appartamento presenta su tre lati l'ampio terrazzo di pertinenza il quale diventa più stretto in direzione nord su via della fratellanza dove si affaccia la cucina-soggiorno ed il bagno di servizio, **su questa zona è stata realizzata una veranda in alluminio la quale non risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio**; il lato lungo del terrazzo si affaccia invece sulla corte comune alla quale si accede dal cancello posto su via S. Mellone n. 2.

A sud-ovest sul terrazzo, in adiacenza alla camera da letto 01 situata a destra dell'ingresso è presente un'altra veranda realizzata in alluminio e vetro **la quale non risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio**.

La zona giorno è composta da un ampio ingresso, soggiorno-cucina, una camera adibita a salottino (indicata in planimetria come camera 01), e da un ripostiglio, la zona notte è invece composta da n. 3 camere da letto oltre n. 2 bagni di cui uno padronale ed uno di servizio.

Gli infissi sono in legno e sono completi di persiane in pvc avvolgibili manualmente, le porte sono anch'esse in legno, i pavimenti in gres porcellanato per l'intera superficie. I bagni e la cucina presentano un rivestimento ceramico.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento e raffrescamento tramite climatizzatori; riguardo la data di installazione degli impianti si desume che questi siano stati sostituiti con i lavori realizzati con la **DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003**, ma all'epoca non è stata presentata richiesta del certificato di agibilità, in ogni caso il livello prestazionale degli impianti è buono. La tinteggiatura delle pareti in acrilico è in buono stato di conservazione, l'intero appartamento risulta avere un'altezza di 3,00 ml.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è buono, con prestazione impiantistica media, rifiniture nei materiali ed accessori di livello buono, come da documentazione fotografica allegata [**cf. Allegato 9: Documentazione Fotografica e punti di scatto**].

COMPUTO SUPERFICI

Nel "Codice delle valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) sono evidenziate due norme per la misurazione degli immobili e una disposizione di legge. La prima è la



norma UNI ISO 9836, la seconda è la norma UNI ISO 10750. Nelle norme si specificano i criteri di computo della “*superficie commerciale*”. Infatti la norma recita che “*per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- *100% delle superfici calpestabili;*
- *100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali;*
- *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperte;*
- *35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso per tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale” redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari:

SUPERFICI PRINCIPALI

DESCRIZIONE	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40



SUPERFICI DI ORNAMENTO

DESCRIZIONE	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici commerciali o convenzionali (ragguagliate ai vani principali) che interessano l'immobile in oggetto, prendendo come riferimento lo stato dei luoghi degli ambienti interni, ottenute applicando alle superfici lorde opportuni coefficienti di destinazione nella misura del 100% per i vani principali e nella misura del 35% per gli accessori diretti:

DESCRIZIONE	Destinazione	Superficie Lorda [mq] SL	Coefficiente di destinazione Cd	Superficie commerciale [mq] SL X Cd
Piano Secondo appartamento int. 7 – scala B (Foglio 2 p.lla 859 sub 21)	Abitazione	158,70	1.00	158,70
	Terrazza	25,00	0.35	8,75
	Terrazza	143,75	0.10	14,37
TOTALE				181,82 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE/CONVENZIONALE:

LOTTO UNICO mq 181,82

ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE



Dalle indagini effettuate risulta che **non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.**

QUESITO 5: ‘precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’

Il bene oggetto di E.I. è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in virtù di **atto di compravendita** per Notaio Rosa Barra del 13/07/2006 **Rep. N. 29457 Racc. n. 6631** e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Salerno il 14/07/2006 ai nn. 39080/23499 [cfr. **Allegato 6**: Titolo di proprietà].

Pertanto il bene oggetto di E.I. è stato acquisito dalla debitrice **in piena ed esclusiva proprietà quindi la sig.ra [REDACTED] risulta essere l’unica proprietaria.**

QUESITO 6: ‘valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro’

Il bene oggetto di E.I. risulta in **piena ed esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED]** e pertanto **non risulta necessario predisporre un progetto di divisione dello stesso.**

QUESITO 7: ‘dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli’

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Relativamente all’occupazione e allo stato di possesso del bene oggetto di E.I., in sede di sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato la presenza del sig. [REDACTED] e della sig.ra



██████████ in qualità di genitori conviventi della debitrice esecutata sig.ra ██████████ così come risulta dallo stato di famiglia allegato [cfr. Allegato 4: Documentazione anagrafe]. La sottoscritta ha inoltre presentato formale richiesta a mezzo pec all' Agenzia delle Entrate di Salerno (SA), acquisita con prot. n. 146022 del 19/05/2022, in virtù dell'esistenza di contratti di locazione registrati dalla debitrice esecutata e da quanto emerso dalla ricerca effettuata dall'Agenzia delle Entrate, **non è risultato alcun contratto registrato e la Sig.ra LAMBERTI Giovanna non risulta aver stipulato alcun contratto di locazione come proprietario dell'immobile oggetto di procedura esecutiva** [cfr. Allegato n.7: Istanza contratti di locazione e certificazione Agenzia delle Entrate].

QUESITO 8: 'determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.'

Il canone di locazione dell'**IMMOBILE** è stato desunto da:

- Banca dati delle **quotazioni immobiliari OMI** dell'Agenzia del Territorio relative al 2° semestre 2021 (ultimo dato disponibile) che per i canoni di locazione fissa i valori fra €/mq 3,30 a €/mq 4,90 al mese per mq di superficie lorda;
- Listino Ufficiale degli immobili di Salerno e provincia a cura di borsino immobiliare della rivista "**Quotazioni immobiliari di Salerno e provincia**" relative al 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) che per i canoni di locazione fissa i valori a €/mq 4,00 al mese per mq di superficie lorda;
- **prezzi di mercato di beni immobiliari effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari)**, per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare fissa il valore pari a €/mq 5,00 al mese per mq di superficie lorda.

La media di tali valori è pari a:

$$(\text{€/mq } 3,30 + \text{€/mq } 4,90 + \text{€/mq } 4,00 + \text{€/mq } 5,00) / 4 = \text{€/mq } 4,30 \text{ al mese}$$

$$\text{€/mq } 4,30 \times \text{mq } 181,82 = \text{€ } 781,83$$

ed in cifra tonda **€ 780,00 al mese (euro settecentottanta/00)**.

Pertanto il **più probabile valore di locazione** per l'immobile sopra descritto, risulta essere di **780,00 €/mese** dati congrui rispetto anche alla crisi che il settore immobiliare sta vivendo.

QUESITO 9: 'indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione'



La debitrice sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED] dal 12/12/2017, questi ultimi risultano coniugati in **regime di separazione dei beni** come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito [cfr. **Allegato 4**: Documentazione anagrafe].

QUESITO 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 sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)’*

VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

Relativamente all’unità immobiliare della sig.ra [REDACTED] l’amministratore **pro tempore** Geom. Vito Latronico, per conto del “Condominio 1° Palazzo Jemma” di Battipaglia, ha comunicato a mezzo pec quanto segue [cfr. **Allegato 8**: Documentazione condominiale]:

- **l’importo del saldo finale relativo alla gestione ordinaria del condominio per l’anno 2021**, comprensivo del saldo di fine esercizio precedente, **è di € 950,68 e non risulta pagato**;
- **il preventivo per l’anno 2022, da gennaio a dicembre, relativo alla gestione ordinaria del condominio è di € 561,89**, da pagare con rate mensili di € 46,50, **e non risulta pagata alcuna rata**;
- **nel 2021 sono state deliberate spese straordinarie per lavori extra bonus 110% per un importo pari a €416,00** a titolo di acconto su lavori allo stabile, suddivise in rate mensili di € 32,00 **di cui non risulta pagata alcuna rata**.

DOMANDE GIUDIZIALI, CONVENZIONI MATRIMONIALI, ETC

Nessuna.

QUESITO 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

FORMALITÀ IPOTECARIE

Si precisa che l'attuale **identificazione catastale del bene pignorato è foglio n. 2, particella n. 859, sub 21** e che precedentemente il sub era il numero 30, per questo motivo sono state effettuate le visure ipotecarie sia sul sub 21 che 30.

Dalle indagini ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, **non risultano sul cespite esecutato altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 235/2021**, mentre risultano le seguenti scritture [cfr. Allegato 3: Visure Ipotecarie]:

➤ **Ispezione ipotecaria n. T286641 del 22/07/2022 per persona fisica sig.ra [REDACTED] [REDACTED] eseguita:**

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 14/07/2006 - Registro Particolare 23499 Registro Generale 39080 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 29457/6631 del 13/07/2006 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 14/07/2006 - Registro Particolare 11173 Registro Generale 39082 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 29458 del 13/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)
SOGGETTO DEBITORE
3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/10/2011 - Registro Particolare 31434 Registro Generale 40901 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 59/2011 del 05/10/2011 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 2468 del 11/06/2021 (CANCELLAZIONE)**
4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/10/2021 - Registro Particolare 33018 Registro Generale 41684 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 6166 del 25/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

➤ **Ispezione ipotecaria n. T293082 del 22/07/2022 per immobile N.C.E.U. Comune di Battipaglia (SA) fg. 2 – p.lla 859 – sub 30, con 7 note di cui 4 risultano le medesime descritte nell'ispezione ipotecaria per persona fisica sig.ra [REDACTED]**



mentre le altre 3 risultano essere una **TRASCRIZIONE** e due **ISCRIZIONI** che di seguito si riportano:

1. **TRASCRIZIONE** del 28/06/2001 - Registro Particolare 13563 Registro Generale 17291 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 18962 del 21/06/2001 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
2. **ISCRIZIONE** del 20/06/2003 - Registro Particolare 3859 Registro Generale 22069 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 23062 del 19/06/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
3. **ISCRIZIONE** del 03/06/2005 - Registro Particolare 5528 Registro Generale 27555 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 9799/100 del 09/10/2002 **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 4876 del 01/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

➤ **Ispezione ipotecaria n. T290645 del 22/07/2022 per immobile N.C.E.U. Comune di Battipaglia (SA) fg. 2 – p.lla 859 – sub 21, con 1 nota la quale risulta le medesima descritta nell'ispezione ipotecaria per persona fisica sig.ra**

1. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/10/2021 - Registro Particolare 33018 Registro Generale 41684 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 6166 del 25/09/2021 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

Dall'incrocio tra ispezione sulla debitrice eseguita e sull'immobile oggetto di procedura, esistono le stesse formalità documentate.

COSTI DI CANCELLAZIONE

Sull'immobile gravano n. 2 ipoteche volontarie ed un pignoramento immobiliare pertanto si indicano di seguito i costi per le relative cancellazioni:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento immobiliare	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca-privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva, i costi di cancellazione totali risultano pari ad € 364,00.



QUESITO 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’

Dagli accessi effettuati presso l’Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio – servizi catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile) ed è stata altresì acquisita la planimetria dell’appartamento in scala 1:200. Tale documentazione è riportata in allegato [cfr. **Allegato 2:** Documentazione catastale; cfr. **Allegato 3:** Visure ipotecarie];

VISURE CATASTALI

- **Visura per soggetto sig.ra [REDACTED]** – Proprietà per 1/1:
 - **Rif. Visura n. T278102/2022:**
foglio n.2 particella n. 859 sub 21 appartamento categoria A/2 classe 2 consistenza 8,5 vani, rendita euro 614,58, piano 2, interno 7;
- **Visura storica per immobile (appartamento):**
 - **Rif. Visura n. T277392 del 22/07/2022, foglio n. 2 particella n. 859 sub 21** appartamento categoria A/2 classe 2 consistenza 8,5 vani, rendita euro 614,58, piano 2, interno 7, derivante da Atto del 13/07/2006 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 29457 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23499.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 17/07/2006, **intestato catastalmente a:**
[REDACTED] proprietà in misura di 1/1.

VISURE IPOTECARIE

- **Ispezione ipotecaria n. T286641 del 22/07/2022 per persona fisica sig.ra [REDACTED]**
[REDACTED] eseguita:
 1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 14/07/2006 - Registro Particolare 23499 Registro Generale 39080 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 29457/6631 del 13/07/2006 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
 2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 14/07/2006 - Registro Particolare 11173 Registro Generale 39082 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 29458 del 13/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)
SOGGETTO DEBITORE



3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/10/2011 - Registro Particolare 31434 Registro Generale 40901 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 59/2011 del 05/10/2011 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

Documenti successivi correlati:

2. **Annotazione n. 2468 del 11/06/2021 (CANCELLAZIONE)**

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/10/2021 - Registro Particolare 33018 Registro Generale 41684 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 6166 del 25/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

➤ **Ispezione ipotecaria n. T293082 del 22/07/2022 per immobile N.C.E.U.** Comune di Battipaglia (SA) fg. 2 – p.lla 859 – sub 30, **con 7 note** di cui 4 risultano le medesime descritte nell'ispezione ipotecaria per persona fisica sig.ra [REDACTED] [REDACTED] mentre le altre 3 risultano essere una **TRASCRIZIONE** e due **ISCRIZIONI** che di seguito si riportano:

1. **TRASCRIZIONE** del 28/06/2001 - Registro Particolare 13563 Registro Generale 17291 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 18962 del 21/06/2001 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

2. **ISCRIZIONE** del 20/06/2003 - Registro Particolare 3859 Registro Generale 22069 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 23062 del 19/06/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

3. **ISCRIZIONE** del 03/06/2005 - Registro Particolare 5528 Registro Generale 27555 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 9799/100 del 09/10/2002 **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 4876 del 01/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

➤ **Ispezione ipotecaria n. T290645 del 22/07/2022 per immobile N.C.E.U.** Comune di Battipaglia (SA) fg. 2 – p.lla 859 – sub 21, **con 1 nota la quale risulta le medesima descritta nell'ispezione ipotecaria per persona fisica sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

1. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/10/2021 - Registro Particolare 33018 Registro Generale 41684 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 6166 del 25/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)



Dall'accurato controllo incrociato delle stesse **non sono emerse discrasie.**

QUESITO 13: ‘*riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.06.2001 n.380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.1985 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dell’articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*’

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da una unità immobiliare costituita da un appartamento di categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 614,58, distinto con il numero di interno 7, ubicato al secondo piano dell’edificio denominato “Condominio 1° Palazzo Jemma” scala B. Attraverso gli accertamenti svolti presso il Comune di Battipaglia la scrivente ha reperito l’ultimo titolo edilizio relativo alla **DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003** oltre la precedente **concessione edilizia in variante n. 16157 del 19/07/1971** e la **successiva autorizzazione prot. n. 17088 del 13/07/1972 a varianti esecutive intervenute in corso di costruzione del fabbricato [cfr. Allegato 5: Documentazione urbanistica]. L’immobile non è dotato di agibilità** in quanto successivamente alla presentazione della DIA di cui sopra non è stata presentata richiesta.

La scrivente, a seguito della documentazione acquisita e del sopralluogo esperito, ha rilevato che la distribuzione interna dell’alloggio non risulta conforme a quanto assentito con la DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003 ed inoltre risulta modificata l’apertura verso il terrazzo della stanza situata a destra dell’ingresso all’appartamento. Si precisa inoltre che nei grafici allegati alla DIA l’appartamento in



oggetto viene erroneamente indicato come piano terra, ma i dati catastali coincidono con quelli del cespite esecutato pertanto si tratta di mero errore grafico.

DIFFORMITÀ EMERSE

Lo stato dei luoghi rilevato non risulta conforme con quanto assentito con la DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003, la distribuzione interna è differente rispetto ai grafici della DIA ed inoltre risulta modificata l'apertura verso il terrazzo della camera (letto 01) situata a destra della porta d'ingresso all'appartamento. Infine sono presenti due verande, così come rappresentate nel rilievo effettuato, per le quali non è stato rilasciato alcun titolo edilizio che dovranno essere rimosse in quanto non sanabili [cfr. **Allegato 5**: Documentazione Urbanistica; cfr. **Allegato 9**: Rilievo metrico].

Le difformità, così come sopra descritte, **risultano sanabili con la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 6 giugno 2001, n.380.**

La sanabilità di tali interventi avviene con le seguenti procedure:

- **SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 6 giugno 2001, n.380;**
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (S.C.A) ai sensi dell'art 24 del Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001);**
- **Rimozione delle verande non autorizzate e non sanabili.**

Fermo restando che il parere ultimo spetterebbe in ogni caso agli Enti preposti per competenza all'approvazione o meno di tale percorso di regolarizzazione, il C.T.U. ritiene che i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria siano i seguenti:

I costi per tale procedure sono:

- Sanzione per SCIA art. 37 € 516,00;
- Diritti di segreteria ed istruttoria per richiesta SCIA art. 37 + Segnalazione Certificata di Agibilità di € 300,00 circa;
- Onorario per incarico a tecnico qualificato € 2.000,00 circa;
- Rimozione verande non autorizzate € 3.000 circa.

Spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia	Spese
Sanzione per SCIA art. 37	€ 516,00
Diritti di segreteria e di istruttoria per richiesta SCIA art. 37 + Segnalazione certificata di agibilità (SCA)	€ 300,00 circa
Onorario tecnico qualificato per i punti sopra citati	€ 2.000,00 circa
Rimozione verande non autorizzate	€ 3.000,00 circa
Totale spese	€ 5.816,00 circa



Si conclude che l'immobile oggetto di procedura è legittimato ai fini edilizi e di conformità urbanistica a meno delle difformità sanabili con la procedura sopra illustrata e della rimozione delle verande non autorizzate e non risulta rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) il certificato di agibilità nè tanto meno risulta presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

QUESITO 14: *'determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. **Stima sintetica - comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Battipaglia prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori, quali ad es., la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare. Si procede comparando lo stesso con altri beni simili esistenti in zona, che abbiano le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per i quali sia noto il prezzo di mercato riferito alle contrattazioni avvenute in epoca recente.
2. **Stima sintetica per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile bilanciare il primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.



Per ciascuno dei due criteri di stima si è proceduto al più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. La media dei due risultati fornirà l'esito della stima.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con i beni immobili in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, non ha presentato difficoltà, in quanto è situato in una zona della città centrale e dotata di tutti i servizi occorrenti. I riferimenti così ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato. Si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue. Le fonti cui la scrivente ha attinto i valori di mercato degli immobili, oltre che basandosi sulla personale esperienza di tecnico operante in zona da oltre un quinquennio, sono stati: prezzi di mercato di beni immobiliari effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari) **con vendite di immobili nello stesso ambito dell'immobile oggetto di pignoramento:**

Valutazioni agenzie immobiliari	Valutazione a misura <u>ABITAZIONE</u> (da/a) (Euro/mq)
Gabetti Franchising Via Del Centeraio, 125, 84091 Battipaglia (SA)	1400/1600
SOLUZIONE CASA Via Piave 1, 84091 Battipaglia (SA)	1400/1700
Business Immobiliare - Affiliato Frimm Via Roma 91, 84091 Battipaglia (SA)	1500/1700

Come si evince da questa prima tabella, si assume un valore unitario pari alla media dei valori reperiti:

	Valore di mercato unitario Euro/mq	Superficie (mq)	VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE	1.550,00	181,82 mq	281.821,00
TOTALE			€ 281.821,00

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI MEDIANTE COEFFICIENTI O.M.I.

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet



www.agenziaentrate.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA DELIMITATA A N DALL' A3,INCLUDE TRATTO FINALE

Codice zona: D1 BARATTA,LATO E DI V.JEMMA FINO A V.GIORDANO-V.AITORO-V.C.T V.LE DECRESC

Microzona: 0

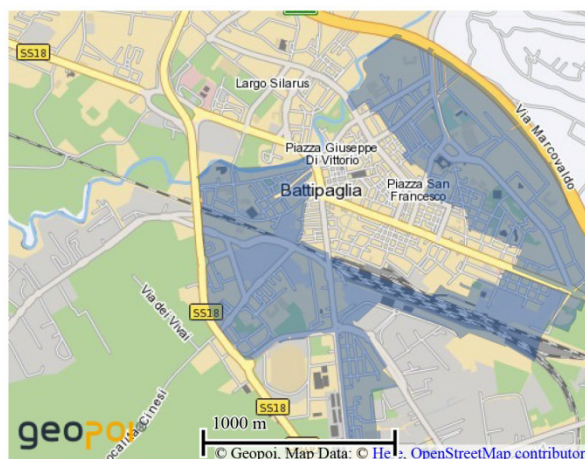
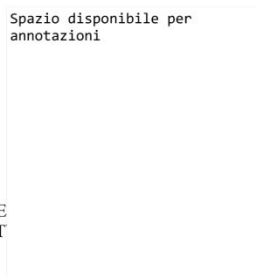
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,8	4	L
Box	Normale	740	910	L	2,6	3,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio risulta per unità immobiliari ad uso "abitazioni di tipo civili" con destinazione "residenziale" sita nel Comune di Battipaglia in zona D1 periferica, per valori medi e stato conservativo normale, i valori di mercato oscillano tra un minimo di 1000,00 €/mq ed un massimo di 1.400,00 €/mq, con riferimento alla superficie lorda (L).

Tali valori del prezzo di mercato sono determinati sulla base di numerose contrattazioni di compravendita che si svincolano dal mercato locale, in quanto riferite ad una vasta scala di valori. Dunque in considerazione alla zona di ubicazione dei beni da stimare, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione degli stessi, **si ritiene opportuno applicare il seguente valore pari a 1200,00 €/mq.**

Pertanto, con riferimento alle superfici degli immobili d'interesse come determinate in precedenza si ottiene il secondo valore del più probabile valore di mercato:



OSSERVATORIO OMI	Valore di mercato unitario Euro/mq	Superficie (mq)	VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE	1.200,00	181,82 mq	218.184,00
TOTALE			218.184,00

Conclusioni del processo estimativo: valore dell'immobile RELATIVO AL LOTTO UNICO dell' E.I. n. 235/2021

Riepilogando i risultati dei 2 criteri estimativi adottati si ha:

- metodologia n. 1: € **281.821,00**
- metodologia n. 2: € **218.184,00**

VALORE LOTTO UNICO: € $(281.821,00 + 218.184,00) = € 250.002,50$

2

CORREZIONE DELLA STIMA - MODALITÀ DI VENDITA

Alla luce di quanto già ampiamente esposto nei precedenti quesiti, al valore di mercato ottenuto dal procedimento di stima è **necessario detrarre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pari ad € 364,00 ed i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia nonché i costi per l'agibilità e la rimozione delle verande. Per questi ultimi la scrivente, essendo costi stimati e non definiti, ritiene opportuno attuare una riduzione in termini percentuali sul valore totale del bene pari al 3,00% dell'importo stimato,** inoltre per la garanzia per vizi occulti e mancanza di qualità, per mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, nonché per le spese condominiali insolute, si ritiene opportuno considerare un ulteriore abbattimento forfettario del 3% (pari a € 7.500,00 in cifra tonda); per cui applicando le decurtazioni suddette si determina il **prezzo di vendita a base d'asta pari a: € 250.002,50 – (€ 364,00 (costi cancellazioni) - € 7.500,00 (decurtazione del 3%) - € 7.500,00 (decurtazione del 3% per vizi occulti)) = € 234.638,50 che in cifra tonda sono € 234.600,00.**

LOTTO DI VENDITA UNICO	R.G.E. n. 235/2021
Prezzo	€ 234.600,00
Tipologia	Abitazione civile, identificata dal foglio n. 2, particella n. 859, sub 21, categoria A/2, posta al piano secondo, int. 7 – scala B, del Condominio "1° Palazzo Jemma", sito alla via S. Mellone n.2 del Comune di Battipaglia (SA).



QUESITO 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’

In seguito ai sopralluoghi effettuati, è stato accertato che il cespite esecutato allo stato dei luoghi risulta dotato di arredo completo per l’uso abitativo che si presume vengano sgombrati ad opera dell’esecutato al momento della vendita. Le spese occorrenti per la rimozione ed il trasporto dei beni mobili si stimano all’incirca in € 4.000,00 precisando che, la sottoscritta C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dal valore del Lotto Unico in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero sull’acquirente. Per quanto riguarda il valore di mercato dei beni mobili rinvenuti nello stesso, tale valore è determinato forfettariamente in € 10.000,00 considerando la vetustà degli arredi.

QUESITO 16: ‘corredi la relazione – da presentare esclusivamente 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 elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’

<u>LOTTO UNICO</u>	
DESCRIZIONE	Appartamento per civile abitazione identificato al foglio n. 2, particella n. 859, sub 21, categoria A/2, sito alla via S. Mellone n. 2 del Comune di Battipaglia (SA) posto al 2° piano – int. 7 scala B del Condominio “1° Palazzo Jemma” – Superficie commerciale 181,82 mq.
UBICAZIONE	Comune di Battipaglia (SA) – Via S. Mellone n. 2 – Piano secondo – int. 7 –



	scala B
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> - Ad OVEST con androne scala; - A EST con altra unità immobiliare; - A SUD con corte comune.
PROPRIETÀ	L'immobile è in piena proprietà della sig.ra [REDACTED] È pervenuto alla debitrice sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Rosa Barra del 13/07/2006 Rep. N. 29457 Racc. n. 6631 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Salerno il 14/07/2006 ai nn. 39080/23499.
ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> - ISCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 3859 Registro Generale 22069 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 23062 del 19/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; - ISCRIZIONE del 14/07/2006 - Registro Particolare 11173 Registro Generale 39082 Pubblico ufficiale BARRA ROSA Repertorio 29458 del 13/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; - TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2021 - Registro Particolare 33018 Registro Generale 41684 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 6166 del 25/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA).
STATO DI OCCUPAZIONE	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla proprietaria sig.ra [REDACTED] dalla propria figlia minorenni e dai genitori della debitrice.
REGOLARITÀ EDILIZIA	Il bene oggetto di procedura è assentito con Concessione Edilizia in Variante n. 16157 del 19/07/1971 e successiva DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003 .
ABITABILITÀ	ASSENTE
VALORE DEL BENE	Valore da porre a base d'asta € 234.600,00.

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

Il reperto fotografico, in formato pdf e firmato digitalmente, è stato realizzato utilizzando n. 35 su un totale di n. 93 foto ed è in allegato alla presente relazione peritale [cfr. **Allegato 10**: Documentazione fotografica e punti di scatto].

4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1. – Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti;
- Allegato 2. – Documentazione catastale;
- Allegato 3. – Visure ipotecarie;
- Allegato 4. – Documentazione anagrafe;



- Allegato 5. – Documentazione urbanistica;
- Allegato 6. – Titolo di proprietà;
- Allegato 7. – Istanza contratti di locazione e certificazione Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8. – Documentazione condominiale;
- Allegato 9. – Rilievo metrico;
- Allegato 10. – Documentazione fotografica e punti di scatto;
- Allegato 11. – Ricevuta di consegna della relazione peritale alle parti.

Il C.T.U.

Arch. Maria MOCCALDO



5. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 32 pagine e n. 11 allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice incaricato e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con perfetta osservanza

Giffoni Valle Piana, lì 05/09/2022

Il C.T.U.:

arch. Maria MOCCALDO
Via F. Spirito n. 81
84095 Giffoni Valle Piana (SA)
Cell. 3886917031



Seguono **Allegati** →

