

TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

G. E.: Dott.ssa Grazia Roscigno

Procedura Esecutiva promossa **BNL SPA - GRUPPO BNP PARIBAS**

Contro..... **SIG.RA OMISSIS**

R. G. E. I. n° **59/2021**

Udienza modalità di vendita **26/10/2021**

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



24 Luglio 2021

L'Esperto
Dott. Ing. Mario Policastro



INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 04
2) PARTE DESCRITTIVA Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 07
3) PARTE VALUTATIVA Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 09
Quesito 1-2-3-4 Verifica Documentazione	Pag. 09
Quesito 5 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 12
Quesito 6 –Provenienza dei beni	Pag. 17
Quesito 7 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 17
Quesito 8 – Stato di possesso dei beni	Pag. 18
Quesito 9 – Probabile canone di locazione	Pag. 21
Quesito 10 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 22
Quesito 11 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 23
Quesito 12 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 23
Quesito 13 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 28
Quesito 14 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 30
Quesito 15 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 33
Quesito 16 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 36
4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 37
Conclusioni	Pag. 39



Allegati:

1)	RILIEVO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI
2)	RELAZIONE FOTOGRAFICA
3)	VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI
4)	RILIEVO METRICO
5)	VISURE E SCHEDE CATASTALI
6)	CARTOGRAFIA CATASTALE, SATELLITARE, P.U.C., VINCOLI
7)	ATTO NOTARILE DI PROPRIETÀ
8)	GRAVAMI (DEMANIO, USI CIVICI E LIVELLO)
9)	CERTIFICATO DI RESIDENZA
10)	CERTIFICATO DI MATRIMONIO
11)	COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI
12)	RICHIESTE AI PUBBLICI UFFICI
13)	BORSINO IMMOBILIARE
14)	TITOLI EDILIZI COMUNE DI BATTIPAGLIA
15)	VECCHIA PROCEDURA (R.E. N° 219/2018) ARCHIVIATA
16)	VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO
17)	VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI
18)	RISCONTRO CONTRATTI DI FITTO LOTTO 1
19)	RISCONTRO CONTRATTI DI FITTO LOTTO 2
20)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



1. PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Mario PolICASTRO*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4529, con provvedimento dell'8 giugno 2021 del *G.E. Dott.ssa GRAZIA ROSCIGNO*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **59/2021**. Lo stesso ha prestato giuramento, in conformità al Protocollo Operativo per il settore immobiliare, in modalità telematica in data 14 giugno 2021.

Nel sopraindicato provvedimento, *G.E.* poneva i seguenti quesiti:

- 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;
- 4) Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:**
- 5) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.:
 - 6) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti:
 - 7) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
 - 8) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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;

- 9) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
- 10) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 11) Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;
- 12) 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;
- 13) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 14) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 N. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti; verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 15) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, 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

Esperto: Ing. Mario Policastro



giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

✓ LE PARTI

Creditore Procedente	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – GRUPPO BNP PARIBAS	Difeso: <ul style="list-style-type: none"> • Avv. Laura Romano • Avv. Alfonso Tagliamonte
Debitore	SIG.RA OMISSIS	Non costituito

Si specifica che la Banca Nazionale del Lavoro Spa ha ceduto alla “**OMISSIS**” tutte le ragioni del credito vantante e che la suddetta “**OMISSIS**” ha conferito l'incarico di recupero dei crediti a BNL Spa.

6

✓ CREDITO EURO:

Creditore Procedente	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	€ 69.048,12 oltre spese e interessi.
-------------------------	--	---

✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Quota pignorata di 1/1 di:

➤ Negozi sito in via Olevano n° 84 c/o Strada Provinciale 29a – contraddistinto al N.C.E.U. Foglio **18**, Particella **108**, Sub **3**, Piano **T**, Cat. **C/1**;

Quota pignorata di 1/1 di:

➤ Appartamento sito in via Olevano n° 80 c/o Strada Provinciale 29a – contraddistinto al N.C.E.U. Foglio **18**, Particella **108**, Sub **6**, Piano **1**, Cat. **A/3**.



2. PARTE DESCRITTIVA

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

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti posti dal Giudice, insieme ai suoi collaboratori di fiducia Ing. Domenico Apa e Geom. Pietro Apa ha effettuato:

Unico accesso, in data 05 luglio 2021, alle ore 11:30, in Battipaglia (SA), alla via Olevano n° 80 e 84 ovvero presso gli immobili oggetto di pignoramento, così come comunicato all'esecutato (Allegato 11) e riportato nel verbale di operazioni peritali (Allegato 03). Le operazioni di accesso verbalizzate, vengono di seguito descritte:

Immobile sito al piano terra (negozi):

In loco è presente il Sig. **OMISSIS**, (nato ad Eboli (SA) il 02/08/1990 ed identificato con Carta D'Identità n° **OMISSIS** emessa il 12/03/2021) in qualità di figlio della Titolare dell'attività esercitata nel negozio, Sig.ra **OMISSIS** (inquilina). Messo a conoscenza dei quesiti posti dal Giudice, si effettua un rilievo metrico e fotografico nonché un'ispezione visiva del locale adibito a pizzeria da asporto. Tale locale risulta collegato ad un altro locale, adibito a bar, per mezzo di una apertura nel tramezzo divisorio. Le operazioni si concludono alle ore 12:15.

Immobile sito al piano primo (appartamento):

Ultimate le operazioni al piano terra, ci accingiamo ad accedere al cespite sito al piano primo. Si nota che sullo stesso citofono compare sia il nominativo della debitrice che anche quello del sig. **OMISSIS**. Al tentativo di suonare nessuno risponde. A questo punto si decide di attendere per ritentare l'accesso. Alle ore 13:15 sopraggiunge il Sig. **OMISSIS** (nato a Battipaglia (SA) il 24/05/1982) che ci consente l'accesso al cespite pignorato in qualità di fratello del Sig. **OMISSIS**,



attuale occupante dell'immobile pignorato. Letti i quesiti posti dal Giudice, si effettua un rilievo metrico e fotografico nonché un'ispezione visiva dell'appartamento.

Con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede, sono state ritenute concluse in maniera definitiva le operazioni peritale alle ore 13:40.

Sono state effettuate le verifiche documentali presso gli uffici di Anagrafe, Stato Civile, Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Battipaglia (SA). Sono state svolte opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Sono state effettuate le verifiche documentali presso gli uffici del Catasto di Salerno, presso l'ufficio del notaio Dott. Malinconico Raimondo sito in Salerno, presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, presso gli uffici del Demanio e della Regione Campania, il tutto con l'ausilio del proprio collaboratore di fiducia. (Allegato 12 – richiesta ai pubblici uffici).

Pertanto, acquisiti tutti i dati occorrenti ed ultimate tutte le ricerche relative al mandato conferitomi, si procede ad esporre quanto segue:



1) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3-4 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

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

Documentazione presente nel fascicolo

- 1) Nota di trascrizione pignoramento (n° 15 del 24/03/2021 RG n° 11130 – RP n° 8802);
- 2) Certificazione notarile (redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo il 29/03/21);
- 3) Atto di pignoramento immobiliare notificato il 05/02/2021;
- 4) Istanza di vendita depositata il 22/03/2021;

Si specifica inoltre che;

- 1) Manca l'avviso ai creditori iscritti;
- 2) Non vi sono comproprietari sui beni pignorati.

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **22/03/2021** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i



certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **19/05/2021**, (58 giorni) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (comma così modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

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

Pertanto, i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

Dalla Relazione Notarile, redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo il 29/03/21, risulta che, al 24/03/2021, gli immobili pignorati risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

- Verbale di pignoramento immobili: trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 24/03/2021 ai nn. 11130/8802 emesso dal tribunale di Salerno e notificato il 05/02/2021 contro OMISSIS a favore di **OMISSIS**;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la conservatoria di Salerno il 24/01/2020 ai nn. 2906/256 emesso dal Tribunale di Roma il 23/01/2020 per € 618.272,12 a garanzia di € 309.136,06 contro OMISSIS a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE;



- Verbale di pignoramento immobili: trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 12/12/2007 ai nn. 60191/38129 emesso dal tribunale di Eboli e notificato il 06/12/2007 contro OMISSIS a favore di AQUAMET SPA;
- Iscrizione Ipotecaria: accesa presso la Conservatoria di Salerno il 11/07/2007 ai nn. 37146/9815 derivante da Ipoteca legale del 19/12/2006 per € 18.339,61 contro OMISSIS a favore di E. TR. SPA;
- Costituzione di fondo patrimoniale: trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 08/04/2004 ai nn. 35392/26907 atto notarile pubblico per notaio Malinconico Raimondo del 23/07/2004 rep. 56348 contro OMISSIS a favore di OMISSIS e OMISSIS ;
- Ipoteca Volontaria: derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 05/11/2003 ai nn. 38213/6361 atto notarile pubblico per notaio Malinconico Raimondo del 29/10/2003 rep. 54845 per € 206.000,00 a garanzia di un mutuo di € 103.000,00 contro OMISSIS a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.



QUESITO N° 5 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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

○○○

I beni oggetto di pignoramento, sono tutti situati nel Comune di Battipaglia (SA) in Via Olevano n° 80 (l'appartamento) e n° 84 (il negozio). Essendo gli stessi due unità distinte e separate, avente ognuna un proprio identificativo catastale, un proprio numero civico, e diversa destinazione urbanistica, vengono considerati come due lotti, così descritti:

- **LOTTO 1:** Appartamento riportato al N.C.E.U. **Foglio 18, particella 108, sub 6** Categoria A/3, Piano Primo;
- **LOTTO 2:** Negozio riportato al N.C.E.U. **Foglio 18, particella 108, sub 3** Categoria C/1, Piano Terra.

12

La quota pignorata 1/1 di entrambi i beni coincide con quota di proprietà per cui, non risultano criticità si procede alla valutazione estimativa.

È presente, presso il Tribunale di Salerno Terza Sezione Civile Ufficio esecuzioni immobiliari, una procedura esecutiva R.E. n° 219/2048 contro la debitrice. Tale procedura, da indagini effettuate, risulta **ESTINTA**, come da Provvedimento del 12/12/2018 emesso dal G.E Dott.ssa Maria Elena Del Forno per mancanza di documentazione che doveva produrre il creditore procedente (Allegato 15).

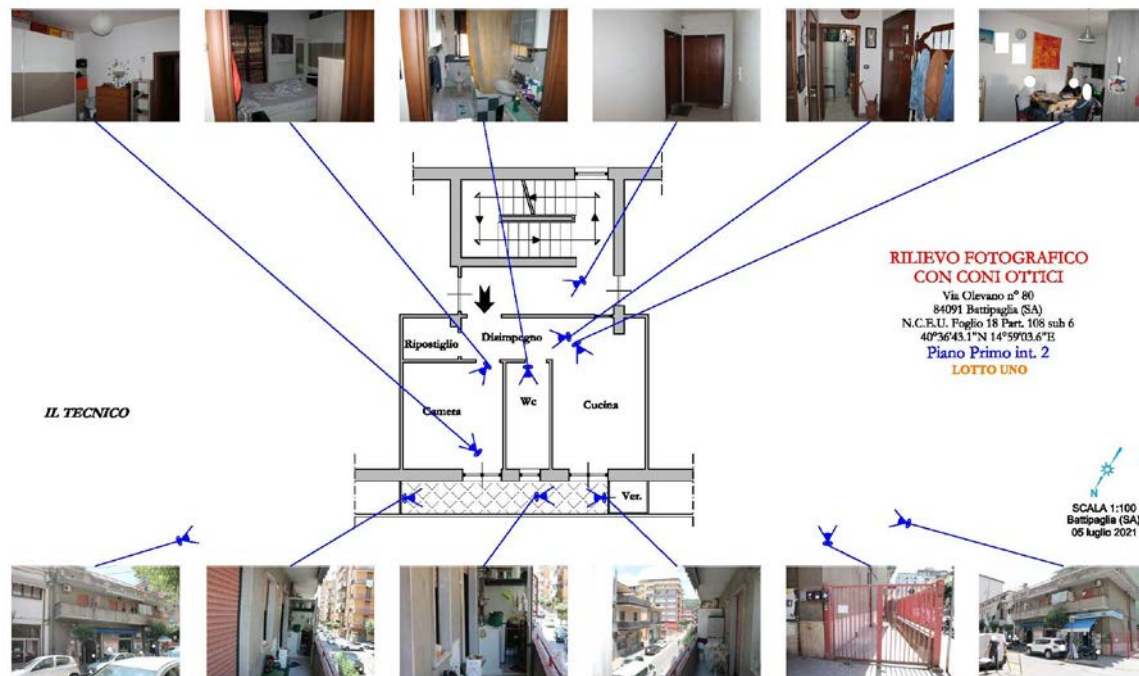


LOTTO UNO

Tipologia	Appartamento						
Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Olevano n° 80 piano 1° int. 2;						
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
	18	108	6	A/3	2	2,5 vani	€ 219,49
Superfici	<i>Calpestabile</i>		<i>Lorda</i>		<i>Balcone</i>		<i>Veranda</i>
	39,95		45,00		8,30		1,45
Confini	<p>Nord-Ovest: affaccia su Via Olevano;</p> <p>Nord-Est: con appartamento di altra proprietà;</p> <p>Sud-Est: con appartamento di altra proprietà e con pianerottolo comune;</p> <p>Sud-Ovest: con appartamento di altra proprietà.</p>						
Descrizione	<p>Il fabbricato dove alloggia l'appartamento oggetto della presente è composto da 4 livelli di cui uno interrato (adibito a garage). Il piano terra è destinato a negozi (n° 3 in tutto), il piano primo ad appartamenti (n° 3 in tutto) e l'ultimo piano adibito a mansarda.</p> <p>Tale fabbricato, edificato nella seconda metà degli anni 80, presenta le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'epoca (struttura portante in calcestruzzo e tompagnatura in laterizio), è situato in zona semicentrale del comune di Battipaglia.</p> <p>Esso si presenta in modeste condizioni manutentive sia interne che esterne.</p> <p>L'appartamento oggetto della presente è situato al primo piano del sopraindicato fabbricato e contraddistinto con il numero interno 2.</p> <p>Esso è costituito da: una camera, una cucina, un disimpegno, un wc, un ripostiglio, un balcone ed una piccola veranda, realizzata in vetro e alluminio, ricavata da una porzione del</p>						



	<p>balcone citato precedentemente. Il tutto ha una superficie calpestabile complessiva di mq 39,95, mq 8,30 il balcone e mq 1,45 la veranda.</p> <p>Le condizioni manutentive dell'immobile sono discrete.</p>
Accessi	Raggiungibile dal vano scale in comune con tutto il fabbricato che a sua volta conduce su una corte comune e poi su via Olevano (all'incrocio con via Del Centenario).
Possesso	Locato a terze persone con contratto di locazione stipulato in data 30/10/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 03/11/2014 alla serie 3 n° 5321.
Provenienza	Atto di compravendita, redatto dal notaio Dott. Raimondo Malinconico, del 29/10/2003 Rep. n. 54844 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 05/11/2003 ai nn. 38212/28052 (Allegato 07).
Titoli Edilizio	Concessione Edilizia n. 78/86, prot. n° 8694 del 22/04/1986, in virtù della Legge n° 219/81 e Certificato di abitabilità n° 3765 del 14/02/1992.



Si riporta una illustrazione grafica del Lotto 1

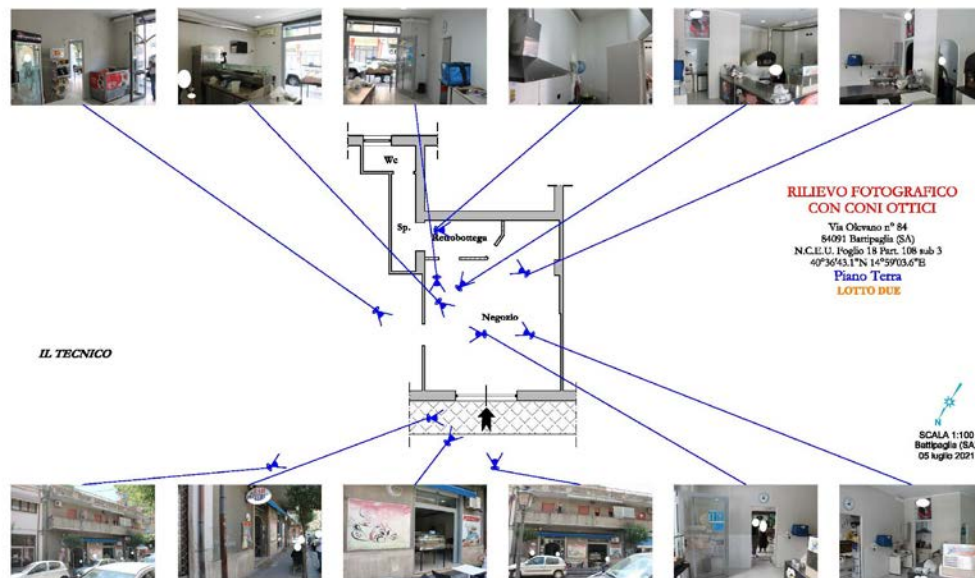


LOTTO DUE

Tipologia	Negozio						
Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Olevano n° 84 piano Terra;						
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
	18	108	3	C/1	8	46 m ²	€ 612,93
Superfici	<i>Calpestabile</i>				<i>Lorda</i>		
	41,00				47,00		
Confini	<p><i>Nord-Ovest:</i> con marciapiede e con Via Olevano; <i>Nord-Est:</i> con negozio di altra proprietà; <i>Sud-Est:</i> con vano scale e corte del fabbricato; <i>Sud-Ovest:</i> con negozio di altra proprietà.</p>						
Descrizione	<p>Il fabbricato dove alloggia il negozio oggetto della presente, è composto da 4 livelli di cui uno interrato (adibito a garage). Il piano terra è destinato a negozi (n° 3 in tutto), il piano primo ad appartamenti (n° 3 in tutto) e l'ultimo piano adibito a mansarda.</p> <p>Tale fabbricato, edificato nella seconda nella seconda metà degli anni 80, presenta le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'epoca (struttura portante in calcestruzzo eOMPagnatura in laterizio), è situato in zona semicentrale del comune di Battipaglia.</p> <p>Esso si presenta in modeste condizioni manutentive sia interne che esterne.</p> <p>Il negozio oggetto della presente è situato al piano terra del sopraindicato fabbricato.</p> <p>Esso è costituito da: un locale negozio, una retrobottega (ricavato dal locale negozio e separato dallo stessa con tramezzature in cartongesso), un locale spogliatoio e un wc. Il tutto ha una superficie calpestabile complessiva di mq 41,00.</p> <p>Le condizioni manutentive dell'immobile sono discrete.</p>						



Accessi	Il negozio presenta un unico accesso che dà direttamente su via Olevano.
Possesso	Locato a terze persone con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2006 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 22/08/2006 alla serie 3 n° 2958. In data 01/03/2016 viene formalizzata la cessione del contratto ad altro conduttore. In data 20/03/2017 è stata stipulata una scrittura privata in appendice al contratto di locazione di cui sopra, dove viene ridotto il canone. Da verifiche all'Agenzia delle Entrate non si ha riscontro della registrazione di questa locazione (Cfr Allegato 19).
Provenienza	Atto di compravendita, redatto dal notaio Dott. Raimondo Malinconico, del 29/10/2003 Rep. n. 54844 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 05/11/2003 ai nn. 38212/28052 (Allegato 07).
Titoli Edilizio	Concessione Edilizia n. 78/86, prot. n° 8694 del 22/04/1986, in virtù della Legge n° 219/81 e Certificato di abitabilità n° 3765 del 14/02/1992.
Note	Sulla parete Nord-Est del negozio è stata creata un'apertura che collega lo stesso con un altro locale commerciale adibito a Bar, di altra proprietà.



Si riporta una illustrazione grafica del Lotto 2



QUESITO N° 6 – Provenienza dei beni

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

○○○

Il sottoscritto Esperto, al fine di accertare la proprietà dei beni oggetto di stima in ditta all'esecutata, ha reperito il titolo di provenienza (Allegato 07), dai quali è emerso che:

ENTRAMBI I LOTTI:

Sono stati acquistati in virtù di Atto di Compravendita, redatto dal notaio Dott. Raimondo Malinconico, del 29/10/2003 Rep. n. 54844 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 05/11/2003 ai nn. 38212/28052 (Allegato 07).

Come riportato nel sopraindicato atto, la debitrice all'epoca dell'acquisto dei beni risultava coniugata in regime di separazione dei beni, quindi la stessa risulta essere l'unica proprietaria.

17

QUESITO N° 7 – Eventuale divisione dei beni

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

○○○

ENTRAMBI I LOTTI:

I beni oggetto di stima sono nella piena titolarità della debitrice.



QUESITO N° 8 – Stato di possesso dei beni

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

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



Dalle indagini effettuate è emersa la seguente situazione:

LOTTO 1 (Appartamento):

Come riportato nell'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 18), il cespite oggetto di pignoramento risulta locato al Sig. **OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data 30/10/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 03/11/2014 alla serie 3 n° 5321 (Allegato 18). In tale contratto viene stipulato che il locatore coabiterà con la debitrice.

Tale contratto ha una durata di anni 2 a partire dal 01/11/2004 al 31/10/2016 e si riterrà rinnovato per altri 2 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore l'intenzione di disdire detto contratto. Al termine ciascuno delle parti avrà il diritto di attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia del contratto. Valore di Locazione è di € 300,00 mensili.



LOTTO 2 (Negozio):

L'attuale locatario ha consegnato un contratto di fitto (Allegato 19) dove emerge che:

- con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2006 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 22/08/2006 alla serie 3 n° 2958, la debitrice concede in locazione l'immobile al Sig. **OMISSIS**.

Tale contratto ha una durata di anni 6 a partire dallo 01/08/2006 al 31/07/2012 e si riterrà rinnovato per altri 6 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore l'intenzione di disdire detto contratto;

- in data 01/03/2016 viene formalizzata la cessione del contratto alla **OMISSIS**;
- in data 20/03/2017 è stata stipulata una scrittura privata in appendice al contratto di locazione di cui sopra con cui viene ridotto il canone di locazione.

Si evidenzia che, dall'esito dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate (Allegato 19), non risulta nessun contratto di locazione registrato e in vigore inerente il cespite oggetto di pignoramento.



VERIFICA ESISTENZA GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI.

+ Censo, Livello O Uso Civico

○ Entrambi i lotti:

Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico, così come attestato dal nel certificato rilasciato dall'Uff. Giunta Regionale della Campania del 23/06/2021 prot. n° 2021.0335381 (Allegato 08).

Ne scaturisce che il diritto di proprietà dei debitori non è di natura confessoria ma di esclusiva proprietà.

+ SUOLO DEMANIALE

○ Entrambi i Lotti:

Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, così come attestato dal certificato rilasciato dall'Uff. Demanio dello Stato della Regione Campania ricevuto il 07.07.2021 e protocollato al n° 10534 (Allegato 08).



QUESITO N° 9 – Probabile canone di locazione

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

○○○

Per gli immobili in esame si riporta di seguito la scheda del risultato dell'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre 2020, ultimo dato disponibile.

«**AGENZIA DEL TERRITORIO** anno 2020 secondo semestre»

Provincia Salerno – Battipaglia – zona semicentrale (Allegato 13)

Si specifica che, l'appartamento di cui al lotto 1, pur essendo catastalmente contraddistinto come abitazione di tipo economico (A/3), verrà considerato come un'abitazione normale (A/2) date le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Locazione (€ / mq x mese)		
		Min	Max	Medio
LOTTO 1 Abitazioni civili	Normale	3,7	4,8	4,25
LOTTO 2 Negozi	Normale	6,8	9,7	8,25

21

Per la determinazione del valore di locazione, si sono moltiplicate le superfici commerciali per il valore Max di locazione:

Le superfici commerciali sono state determinate nell'apposito quesito 15 della presente relazione.



$\text{Canone Locazione} = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Valore Locazione Max}$			
LOTTO 1 Appartamento	48,00 x 4,8 =	€ 230,40	€ 230,00
LOTTO 2 Negozio	47,00 x 9,7	€ 455,90	€ 450,00

Il contratto di locazione presenti sui beni pignorati (allegati 18-19) riportano un canone mensile di € 300,00 per il Lotto 1 ed € 500 per il Lotto 2, entrambi superiore a quello calcolato nella presente elaborato peritale, per cui non ricorrono le circostanze previste dalla norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

QUESITO N° 10 – Regime patrimoniale del debitore

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

○○○

Dal Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) il 25/06/2021 (Allegato 10) è emerso che:

⇒ La debitrice Sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio con il Sig. OMISSIS il 23/08/1992;

Annotazioni:

⇒ **21/04/2001** - Con Atto a rogito del notaio Dott. Gibboni Francesco del 23/02/2001, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni;

⇒ **30/12/2004** - Con Atto a rogito del notaio Dott. Malinconico Raimondo del 23/07/2004 (n° 56348 rep. n° 21177), i coniugi hanno costituito un Fondo Patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e segg. del C.C.;

⇒ **17/10/2008** – in data 30/09/2008, presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno, è stata Omologata la Separazione consensuale dei coniugi.



QUESITO N° 11 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

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

Gli immobili oggetto della presente non fanno parte di un condominio costituito. Visionando la Carta dei Vincoli, facente parte della Tavola 7 del PUC 2019 del Comune di Battipaglia (Allegato 4) si può constatare che gli immobili oggetto di stima non rientrano in nessun vincolo.

QUESITO N° 12 – Formalità e vincoli da cancellare

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

Dalle ispezioni Ipotecarie, per immobili e per soggetto (allegati 16 e 17), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti formalità:

❖ Per Soggetto:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/11/2003 - Registro Particolare 28052 Registro Generale 38212 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54844 del 29/10/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/2003 - Registro Particolare 6361 Registro Generale 38213 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54845 del 29/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Esperto: Ing. Mario Policastro



Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/08/2004 - Registro Particolare 26907 Registro Generale 35392 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 56348 del 23/07/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA).
4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2007 - Registro Particolare 9815 Registro Generale 37146 Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 10516/100 del 19/12/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)
SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2007 - Registro Particolare 38129 Registro Generale 60191 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE SALERNO - SEZ. EBOLI Repertorio 3895 del 06/12/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2020 - Registro Particolare 256 Registro Generale 2906 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4763/10020 del 23/01/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)
SOGGETTO DEBITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2021 - Registro Particolare 8802 Registro Generale 11130 Pubblico ufficiale CORTA D'APPELLO SALERNO -UNEP Repertorio 421 del 05/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)



❖ Per immobili:**LOTTO 1 (Appartamento):**

1. TRASCRIZIONE del 05/11/2003 - Registro Particolare 28052 Registro Generale 38212 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54844 del 29/10/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.
2. ISCRIZIONE del 05/11/2003 - Registro Particolare 6361 Registro Generale 38213 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54845 del 29/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.
3. TRASCRIZIONE del 04/08/2004 - Registro Particolare 26907 Registro Generale 35392 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 56348 del 23/07/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.
4. ISCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 9815 Registro Generale 37146 Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 10516/100 del 19/12/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.
5. TRASCRIZIONE del 12/12/2007 - Registro Particolare 38129 Registro Generale 60191 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE SALERNO - SEZ. EBOLI Repertorio 3895 del 06/12/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.
6. ISCRIZIONE del 24/01/2020 - Registro Particolare 256 Registro Generale 2906 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE



Repertorio 4763/10020 del 23/01/2020 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo
approssimativo di circa € 500,00.

7. TRASCRIZIONE del 24/03/2021 - Registro Particolare 8802 Registro
Generale 11130 Pubblico ufficiale CORTA D'APPELLO SALERNO -
UNEP Repertorio 421 del 05/02/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo
approssimativo di circa € 500,00.

LOTTO 2 (Negozio):

- 1) TRASCRIZIONE del 05/11/2003 - Registro Particolare 28052 Registro
Generale 38212 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO
Repertorio 54844 del 29/10/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo
approssimativo di circa € 500,00.

- 2) ISCRIZIONE del 05/11/2003 - Registro Particolare 6361 Registro Generale
38213 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54845
del 29/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo
approssimativo di circa € 500,00.

- 3) TRASCRIZIONE del 04/08/2004 - Registro Particolare 26907 Registro
Generale 35392 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO
Repertorio 56348 del 23/07/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI
FONDO PATRIMONIALE

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo
approssimativo di circa € 500,00.



- 4) ISCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 9815 Registro Generale 37146 Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 10516/100 del 19/12/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.

- 5) TRASCRIZIONE del 12/12/2007 - Registro Particolare 38129 Registro Generale 60191 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE SALERNO - SEZ. EBOLI Repertorio 3895 del 06/12/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.

- 6) ISCRIZIONE del 24/01/2020 - Registro Particolare 256 Registro Generale 2906 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4763/10020 del 23/01/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.

27

- 7) TRASCRIZIONE del 24/03/2021 - Registro Particolare 8802 Registro Generale 11130 Pubblico ufficiale CORTA D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 421 del 05/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.



QUESITO N° 13 – Visure catastali e ipotecarie

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



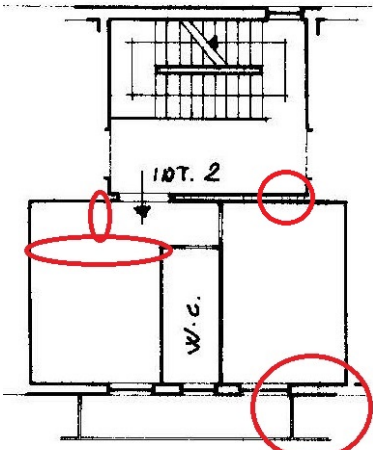
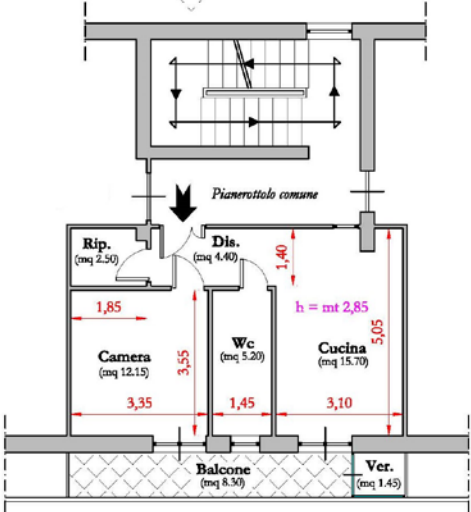
✓ VISURE E SCHEDE CATASTALI (Allegato 05)

Sono state acquisite le visure e le schede catastali di tutte le particelle oggetto di pignoramento, esse formano l'allegato 05 della presente relazione.

LOTTO 1: Appartamento sito in Battipaglia (SA), F. 18, Part. 108, Sub 6

Visura Catastale: conforme, immobile in ditta all'esecutata;

Planimetria catastale:

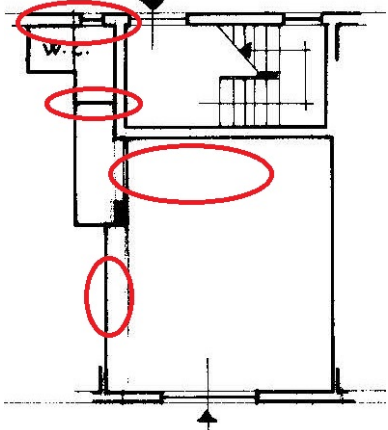

Planimetria Catastale	Stato dei Luoghi
 <p>H = 3.00 mt</p>	
<p>Difformità Catastali: Altezza non conforme, diversa distribuzione degli spazi interni, piccola apertura tra la cucina e il pianerottolo non riportata in scheda, veranda non riportata in scheda.</p>	
<p>Necessità di un aggiornamento della planimetria catastale che sarà a carico dell'aggiudicatario.</p>	



LOTTO 2: Negozio sito in Battipaglia (SA), F. 18, Part. 108, Sub 3

Visura Catastale: conforme, immobile in ditta all'esecutata;

Planimetria catastale:

Planimetria Catastale	Stato dei Luoghi
 <p style="text-align: center;">$h = 4.00 \text{ mt}$</p>	
<p>Differmità Catastali: Altezza non conforme, diversa distribuzione degli spazi interni, finestra wc non conforme, apertura verso altra proprietà non riportata in scheda.</p>	
<p>Necessità di un aggiornamento della planimetria catastale che sarà a carico dell'aggiudicatario.</p>	

✓ VISURE IPOTECARIE IN FORMA SINTETICA, INTEGRALE

Sono state acquisite le visure ipotecarie delle particelle oggetto di pignoramento che costituiscono il lotto 1 e 2 e che formano gli allegati 16 e 17 della presente relazione. Le stesse sono state riportate ed analizzate nella risposta del quesito precedente.

Da un confronto tra le stesse risulta:

- LOTTO 1: nessuna discrasia;
- LOTTO 2: nessuna discrasia.



QUESITO N° 14 – Regolarità edilizia ed urbanistica

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

**ENTRAMBI I LOTTI:**

30

Entrambi i lotti sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi (Allegato 14):

- **Concessione Edilizia** n. 78/86, prot. n° 8694 del 22/04/1986, in virtù della Legge n° 219/81;
- **Certificato di Abitabilità** n° 3765 del 14/02/19921

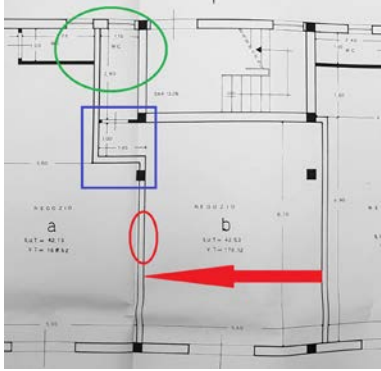



DIFFORMITA' RICONTRATE:**LOTTO 1:** Appartamento sito in Battipaglia (SA), F. 18, Part. 108, Sub 6

Grafico del Titolo Edilizio	Stato dei Luoghi
<p>Difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il balcone è molto più largo; • È presente una veranda; • Diversa distribuzione degli spazi interni; • È presente una piccola apertura tra la cucina e il vano scale. • L'altezza è di mt 2,85 mentre sui titoli è mt 2,90. 	



LOTTO 2: Negozio sito in Battipaglia (SA), F. 18, Part. 108, Sub 3

Grafico del Titolo Edilizio	Stato dei Luoghi
	
<p>Difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il negozio è molto più stretto (mt 5,30 rilevato contro mt 5,65 sul titolo); • È presente un'apertura verso il negozio adiacente; • Il Wc non è conforme; • È diversa la collocazione della finestra wc; • È presente una piccola apertura tra la cucina e il vano scale. 	



QUESITO N° 15 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

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

Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati:

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

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

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

dove



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

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

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

Per i Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- Nella misura del 30%, fino a mq 25;

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici:

Calcolo Superficie Commerciale				
Lotto	Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq) ≈
1	Appartamento	45,00	30% Balcone (mq 8,30) + 25% Veranda (mq 1,45) = 2,49 + 0,36	48,00
2	Negozi	47,00	-	47,00

34

VALORI DI MERCATO RILEVATI (Allegato 13)

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre II

Provincia Salerno – Battipaglia – zona semicentrale (Allegato 13)

Si specifica che, l'appartamento di cui al lotto 1, pur essendo catastalmente contraddistinto come abitazione di tipo economico (A/3), verrà considerato come un'abitazione normale (A/2) date le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	
		Min	Max
LOTTO 1 Abitazioni civili	Normale	980,00	1.300,00
LOTTO 2 Negozi	Normale	1.200,00	1.800,00

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

Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo rilevato un valore di mercato massimo da indagini di mercato, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times C_i$$

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€)
1	Appartamento	1.300,00	48,00	1,2	75.000,00
2	Negozio	1.800,00	47,00	1,2	102.000,00

Coefficiente 1,2, posizione ottimale.



Detrazioni:

- ✓ Mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C., si applica al valore di mercato una riduzione pari al 5%, considerata anche la vendita all'asta e non in mercato libero;
- ✓ Difformità urbanistiche: Euro 1.000,00 per entrambi i lotti;
- ✓ Difformità catastali: Euro 500,00 per entrambi i lotti

Lotto 1 = € 75.000,00 – (3.750,00 + 1.000,00 + 500,00) ≈ € 70.000,00

Lotto 2 = € 102.000,00 – (5.100,00 + 1.000,00 + 500,00) ≈ € 95.000,00

I valori determinati sono riferiti ad immobili liberi.

Nel caso di occupazione degli immobili all'epoca dell'asta, è applicabile un deprezzamento del 10 % secondo la rideterminazione che segue:

Lotto 1 = € 63.000,00

Lotto 2 ≈ € 85.000,00

36

QUESITO N° 16 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

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

Si considera un valore di rimozione forfettario e pari ad euro 2.000,00 per ogni lotto.



PARTE RIASSUNTIVA

LOTTO UNO:

- 1) Piena proprietà di un appartamento ubicato in Battipaglia (SA) alla via Olevano n° 80 piano primo interno 2, confinante a nord-ovest con via Olevano, a nord-est con appartamento di altra proprietà, a sud-est con appartamento di altra proprietà e con pianerottolo comune, a sud-ovest con appartamento di altra proprietà. Superficie Calpestabile mq 39,95. Indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio **18**, Particella **108**, Sub **6**. E' costituito da: una camera, una cucina, un disimpegno, un wc, un ripostiglio, un balcone ed una piccola veranda, realizzata in vetro e alluminio, ricavata da una porzione del balcone citato precedentemente.
- 2) Di proprietà dell'esecutato, per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita, redatto dal notaio dott. Raimondo Malinconico, del 29/10/2003 Rep. n. 54844 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 05/11/2003 ai nn. 38212/28052.
- 3) Non risultano comproprietari.
I gravami sono riportati negli allegati 16 e 17 della presente relazione.
- 4) Il lotto è occupato.
- 5) Edificato in virtù di: Concessione Edilizia n. 78/86, prot. 8694 rilasciata in data 24.04.1986, ai sensi della Legge 219/81. Vi sono delle difformità urbanistiche.
- 6) Il certificato di agibilità è presente.
- 7) Il valore del bene da porre a base d'asta è di **€70.000,00 (Euro Settanta/00)**. In caso di occupazione dell'immobile all'asta, il valore stimato è di Euro 63.000,00.



LOTTO DUE:

- 1) Piena proprietà di un negozio ubicato in Battipaglia (SA) alla via Olevano n° 84 piano terra, confinante a nord-ovest con marciapiede e con via Olevano, a nord-est con negozio di altra proprietà, a sud-est con vano scale e corte del fabbricato, a sud-ovest con negozio di altra proprietà. Superficie Calpestabile mq 41,00. Indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio **18**, Particella **108**, Sub **3**. E' costituito da: un locale negozio, una retrobottega (vano ricavato dal locale negozio e separato dallo stesso con tramezzature in cartongesso), un locale spogliatoio e un wc.
- 2) Di proprietà dell'esecutato, per la quota di 1/1 a seguito di Atto di compravendita, redatto dal notaio Dott. Raimondo Malinconico del 29/10/2003 Rep. n. 54844, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 05/11/2003 ai nn. 38212/28052.
- 3) Non risultano comproprietari.
I gravami sono riportati negli allegati 16 e 17 della presente relazione.
- 4) Il lotto è occupato.
- 5) Edificato in virtù di: Concessione Edilizia n. 78/86, prot. 8694 rilasciata in data 24.04.1986, ai sensi della Legge 219/81. Vi sono delle difformità urbanistiche.
- 6) Il certificato di agibilità è presente.
- 7) Il valore del bene da porre a base d'asta è di **€95.000,00 (Euro Novantacinque/00)**. In caso di occupazione dell'immobile all'asta, il valore stimato è di Euro 85.000,00.



CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 39 pagine dattiloscritte e da n° 20 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

San Gregorio Magno 24 luglio 2021

L'Esperto
Dott. Ing. Mario Policastro

