

Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Ill.ma Dott.ssa
Enza FARACCHIO
Giudice della III Sezione Civile
del Tribunale di Salerno

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Procedura Esecutiva:

Omissis (Rappresentata e difesa dall'Avv. Omissis)	.	-- creditore precedente --
<i>c o n t r o</i>		
Omissis		-- debitore non costituito --

(R.G. n. 245/2024)

Allegati:

- | | |
|---|-----------|
| 1) Scheda di Sintesi | All. 1 |
| 2) Relazione OMISSIS | All. 2 |
| 3) Verbale di accesso agli atti e di sopralluogo | All. 3 |
| 4) Grafici | All.ti 4 |
| 5) Documentazione fotografica | All. 5 |
| 6) Documentazione catastale | All. 6 |
| 7) Documentazione ipotecaria | All. 7 |
| 8) Atto di donazione/divisione beni staggiati | All. 8 |
| 9) C.D.U. terreni e Documentazione Urbanistica | All.ti. 9 |
| 10) Certificato Stato Civile e Matrimonio debitore | All. 10 |
| 11) Contabilità estimativa Valore di costruzione | All. 11 |
| 12) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti | All. 12 |



Indice

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
1 PREMESSA	1
2 SOPRALLUOGHI	8
2.1 Verbale di accesso agli atti, del 06/02/2025	8
2.2 Verbale di sopralluogo, del 27/02/2025	9
3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	10
4 RISPOSTA AI QUESITI	11
4.1 - QUESITO 1	11
4.2 - QUESITO 2	12
4.3 - QUESITO 3	13
4.4 - QUESITO 4	14
4.5 - QUESITO 5	25
4.6 - QUESITO 6	26
4.7 - QUESITO 7	27
4.8 - QUESITO 8	28
4.9 - QUESITO 9	30
4.10 - QUESITO 10	31
4.11 - QUESITO 11	32
4.12 - QUESITO 12	35
4.13 - QUESITO 13	36
4.14 - QUESITO 14	40
4.15 - QUESITO 15	44
4.16 - QUESITO 16	45
4.17 - QUESITO 17	46
5 ELENCO DEGLI ALLEGATI	47



1 PREMESSA

L'Ill.mo Giudice della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, Dott.ssa Enza FARACCHIO, con Decreto di Nomina del 08/12/2024, mi designava CTU-Esperto stimatore nella Procedura Esecutiva in epigrafe conferendomi il seguente incarico:

1. Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 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. Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n.4 in poi;
3. Riferisca se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e ,tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi;

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

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



esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;

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 all'esistenza di contratti 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 notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le 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 ed 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 ed oneri anche di natura condominiale 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 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. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 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 agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
 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.

Nel predetto Decreto di Nomina, l’Ill.mo G.E., stabiliva che il CTU inviasse a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell’udienza per



l'individuazione delle modalità di vendita, fissata per il 22/04/2025, consentendo alle parti di depositare Note alla CTU alla data dell'udienza fissata, solo se fatte pervenire, entro quindici giorni prima della predetta udienza, presso il CTU, a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria.

Pertanto, invio ai Soggetti la Consulenza entro il termine di 30 giorni da questa, quindi entro il 21/03/2025. L'invio (All. 12) avveniva a mezzo PEC presso le rispettive domiciliazioni legali e a mezzo di raccomandata a.r., per il debitore, in quanto non costituito, oltre che al suo indirizzo e.mail riferitomi durante il sopralluogo.



2 SOPRALLUOGHI

2.1 Verbale di accesso agli atti, del 06/02/2025

L'anno 2025, il giorno 06 del mese di febbraio, alle ore 10.30, previa richiesta a mezzo PEC inviata all'UTC del Comune di Palomonte, io ing. Marco Sabatino, CTU nella procedura in epigrafe, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del predetto Comune per visionare ed estrarre copia dei documenti inerenti ai beni staggiti per il controllo urbanistico degli stessi.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Geom. Omissis, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Palomonte;
- 2) Ing. Omissis, mio collaboratore di fiducia.

Coadiuvato dal Geom. Omissis e dal mio collaboratore ho visionato ed estratto copia del:

- a) P.d.C. n. 21 del 28/10/2010;
- b) P.d.C. n. 2 del 31/03/2014;
- c) C.D.U. dei terreni staggiti.

In archivio non risultano altri documenti recenti per i beni oggetto della procedura.

Trovandomi presso il Comune di Palomonte ho approfittato per richiedere ed ottenere anche il certificato di residenza del debitore.

Non essendoci altro da verbalizzare, alle ore 11.15 si chiude il presente verbale.

Del che è verbale. L.C.S.



2.2 Verbale di sopralluogo, del 27/02/2025

Sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario che ha redatto il relativo verbale, inserito nell'Allegato n. 3, a cui si rimanda.



3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dallo scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. 16/12/2024: giuramento CTU;
2. 07/01/2025: richiesta stato civile e certificato matrimonio del debitore al Comune di Palomonte;
3. 09/01/2025: indagini catastali con estrazione di planimetrie catastali;
4. 09/01/2025 richiesta accesso agli atti al Comune di Palomonte;
5. 09/01/2025: richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Palomonte;
6. 09/01/2025: richiesta di Stato civile e estratto di matrimonio con annotazioni al Comune di Battipaglia, luogo del matrimonio del debitore;
7. 03/02/2025: ulteriori indagini catastali con estrazione di visure
8. 06/02/2025 Accesso agli atti presso il Comune di Palomonte con estrazione di documenti utili al controllo della regolarità urbanistica del bene staggito e del C.D.U. dei terreni;
9. 27/02/2025 sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario per rilievi metrici e fotografici;
10. 12/03/2025 ispezioni ipotecarie con estrazione di visure sintetiche ed integrali.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal G.E.



4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - QUESITO 1

Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 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

I beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, in quanto sono stati prodotti l'Atto di precetto, l'Atto di pignoramento dei beni de quibus e la certificazione notarile.



4.2 - QUESITO 2

Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n.4 in poi

Come per la risposta al primo Quesito, preciso che i beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea.



4.3 - QUESITO 3

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

Come si evidenzia nelle risposte ai Quesiti precedenti, la situazione in esame non corrisponde a quella prospettata dal presente Quesito.



4.4 - 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; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.

Dati Catastali

Il compendio staggito è sito in Palomonte (SA), precisamente in Località Laurito snc e in Località Laurito n. 58.

I beni sono così individuati in Catasto:

- a) N.C.E.U.: Foglio 27, particella n. 1473, fabbricato in costruzione, categ. F/3, piano T-1, Località Laurito snc, con annessa aera ente urbano di 1225 mq;
- b) N.C.E.U.: Foglio 27, particella n. 688 sub 3 graffato con n. 686 sub 3, categ. C/1 (negozi e botteghe, compresi ristoranti), classe 9, consistenza mq 74, piano primo, superficie (con aree scoperte) mq 90;
- c) N.C.E.U.: Foglio 27, particella n. 688 sub 1 graffato con n. 686 sub 1, categ. C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 13, consistenza mq 95, piano terra, superficie (con aree scoperte) mq 235;
- d) N.C.T.: Foglio 27 particella n. 686, seminativo, classe 4, mq 1737, r.d. € 1,61, r.a. € 3,14;
- e) N.C.T.: Foglio 27 particella n. 241, seminativo, classe 3, mq 326, r.d. € 0,61, r.a. € 0,84;
- f) N.C.T.: Foglio 27 particella n. 690, seminativo, classe 2, mq 58, r.d. € 0,17, r.a. € 0,19;
- g) N.C.T.: Foglio 27 particella n. 691, seminativo, classe 2, mq 90, r.d. € 0,30,



r.a. € 0,33;

Confini

- Immobile Foglio 27 p.lla 1473 (fabbricato in costruzione)
 - A nord il bene confina con strada vicinale;
 - A sud confina con aliena particella n. 1198;
 - Ad est confina con strada vicinale;
 - Ad ovest confina con stradina vicinale privata.
- Immobili Foglio 27 p.lle 688 sub 3 (ristorante) e sub 1 (deposito) graffate a p.lle 686 sub3 e sub1, costituenti un unico corpo di fabbrica a due livelli
 - A nord i beni confinano con corte p.lla 686;
 - A sud i beni confinano con corte p.lla 686;
 - Ad est i beni confinano con corte p.lla 686;
 - Ad ovest i beni confinano con corte p.lla 686.
- Immobile Foglio 27 p.lla 686 (terreno)
 - A nord il bene confina con particella aliene nn. 685, 180 e 574;
 - A sud il bene confina con particelle aliene nn. 547 e 1424;
 - Ad est il bene confina con particelle aliene nn. 1425 e 1198;
 - Ad ovest il bene confina con particelle nn. 690 e 691 e 241
- Immobile Foglio 27 p.lla 241 (terreno)
 - A nord il bene confina con particella aliena n. 573;
 - A sud il bene confina con particella aliena n. 543;
 - Ad est il bene confina con particella n. 686;
 - Ad ovest il bene confina con particella aliena n. 228.
- Immobile Foglio 27 p.lla 690 (terreno)
 - A nord il bene confina con particella n. 686;
 - A sud il bene confina con particella n. 691;
 - Ad est il bene confina con particella n. 686;



Ad ovest il bene confina con particella aliena n. 178.

➤ Immobile Foglio 27 p.lla 691 (terreno)

A nord il bene confina con particella n. 690;

A sud il bene confina con particella n. 686;

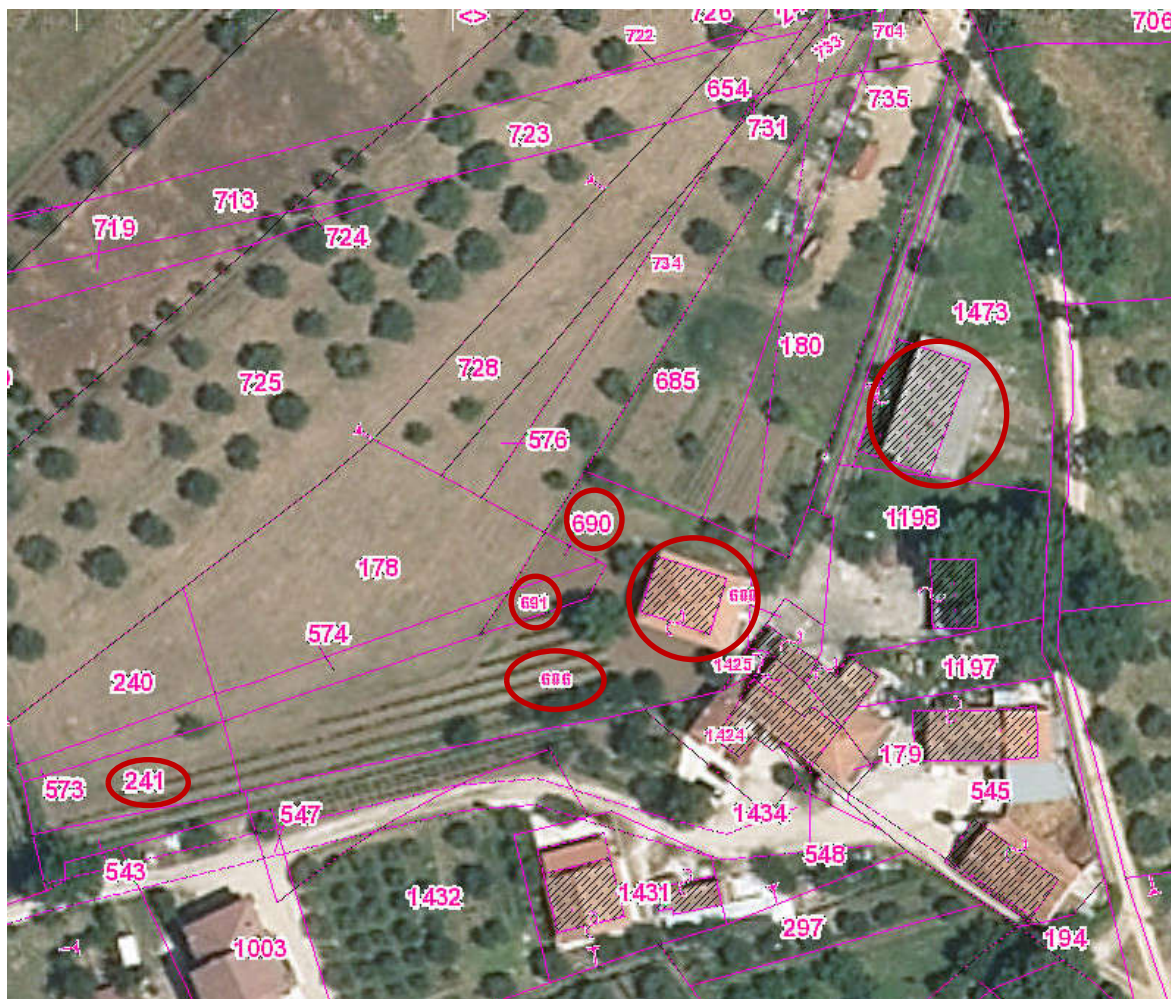
Ad est il bene confina con particella n. 686;

Ad ovest il bene confina con particella aliena n. 574.

Descrizione

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in Palomonte (SA), alla Località Laurito, snc, per il fabbricato in costruzione e n. 58 per il resto dei beni.

Di seguito una foto aerea della zona con sovrapposta la mappa catastale ed indicazione dei beni staggiati:



Nell'immagine, cerchiato in rosso, sono indicati i beni staggiti, consistenti in due fabbricati, di cui uno in costruzione (p.lla 1473) e diversi terreni di piccole dimensioni (n. 686, 241, 690 e 691), che circondano l'altro fabbricato, (p.lla 688-686 sub 3 e sub 1) adibito a ristorante al piano primo e a deposito al piano terra.

Ai beni oggetto di procedura si perviene attraverso una stradina sterrata che si dirama da Via Laurito di Palomonte e, poi, attraverso un cancello che conduce ad altra stradina privata. Tale stradina appare essere interna alla particella 1473, sita all'estremità della stessa, sul suo lato nord - nord ovest. (V. Foto 2→4)

Di seguito si descrivono nel dettaglio i beni staggiti.

A) Fabbricato in costruzione, foglio 27, p.lla 1473

Il fabbricato in costruzione sulla p.lla 1473 del foglio 27, che ha un'estensione catastale di mq 1.225, è costituito da due livelli: un livello seminterrato ed un livello a quota terreno sul lato ovest (lato frontale), mentre corrispondente ad un primo livello sul lato est (lato posteriore), in quanto, posteriormente, vi è la stradina vicinale che costeggia la costruzione, che ha un naturale declivio.

Il primo livello, di circa mq 152 lordi, presenta un magrone di cemento come pavimentazione, da cui si ergono n. 15 pilastri, disposti su tre file da 4 pilastri ciascuna. Detti pilastri in calcestruzzo armato hanno tutti una dimensione di 50 x 30 cm ed altezza di m 3,60. Le dimensioni del livello sono di circa m 15,50 x 8,90.

Verso sud, al di là del tompagno in costruzione, vi è un ulteriore spazio esterno seminterrato di circa 28 mq, delimitato da un muro in cemento con altezza variabile da m 1,75 a m 2,58, che funge da contenimento del terreno su lato sud e ovest, e che si estende lungo tutto il lato ovest del piano seminterrato.

Oltre a questo livello, vi è un altro impalcato, di circa mq 152 lordi, posto a

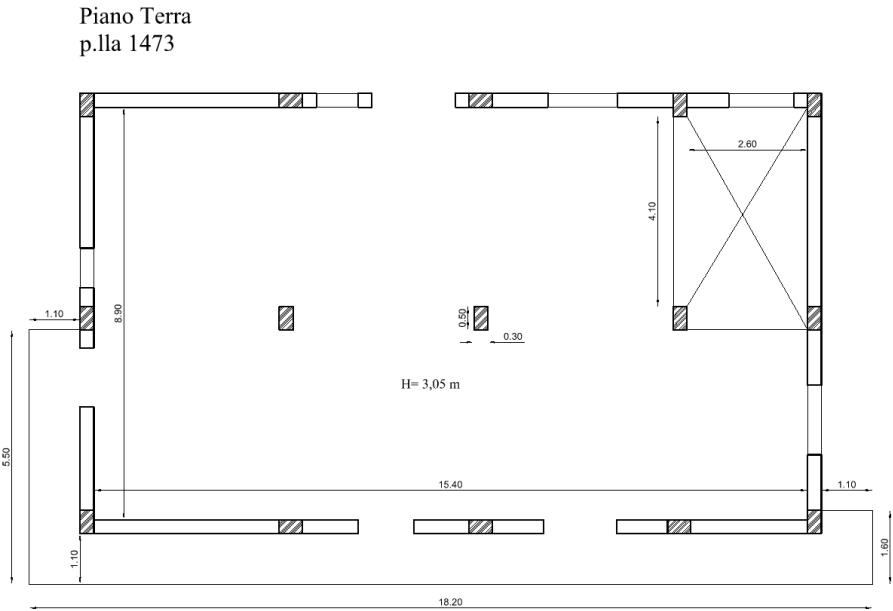
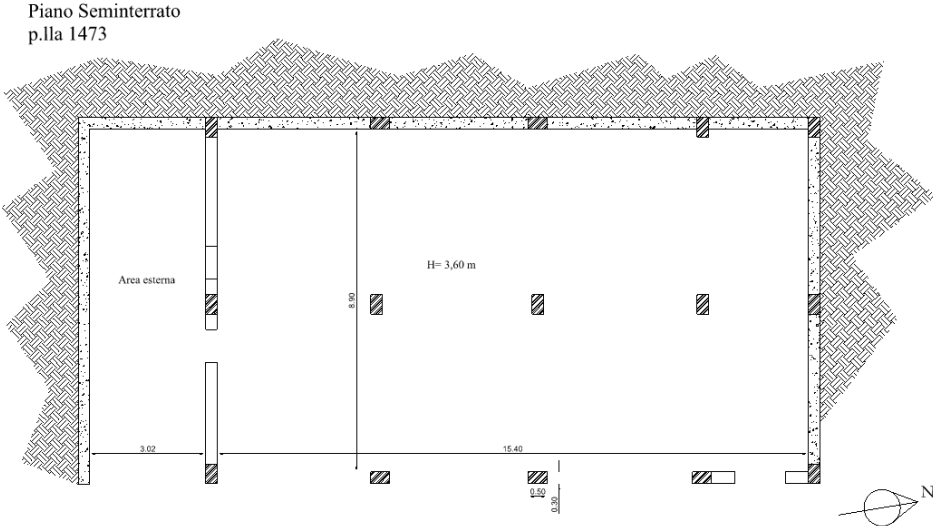


quota terreno sul lato anteriore (ovest). Non è stato possibile accedere a tale impalcato perché privo di scala di accesso, sia esterna che interna, benché sia presente il vuoto per la scala nell'impalcato di calpestio del piano (e soffitto del piano seminterrato). Tale vuoto ha dimensioni di circa m 2,60 x 4,30.

Sia al piano seminterrato, che al piano terra vi erano parziali chiusure esterne con tompagni in laterizi lasciati al grezzo.

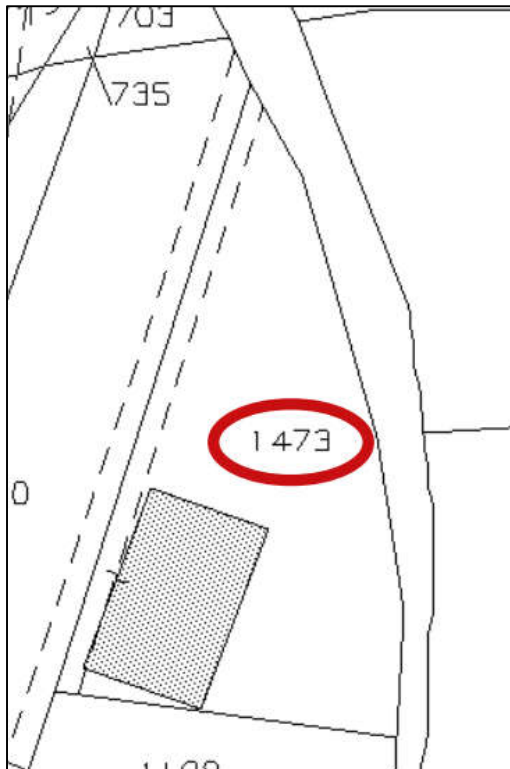
Infine vi è un secondo impalcato (terzo livello) che funge da copertura piana della struttura.

Di seguito si riporta uno schizzo planimetrico del fabbricato in costruzione:



Per una migliore comprensione si rimanda ai grafici All.ti 4a e 4b ed alle Foto nn. 5→13.

Si riporta anche un'aerofoto con stralcio catastale:



B) Unità ristorante, foglio 27, p.lle 688-686 sub 3

Sulla particella 686 del foglio 27 di Palomonte, in via Laurito n. 58, a cui si perviene attraverso la stradina sterrata sita sul lato nord-est della p.lla 1473, a cui appartiene, insiste un fabbricato di due livelli.

Al piano primo di detto fabbricato, vi è una unità adibita a ristorante. Essa è identificata come subalterno 3 delle p.lle 688-686 (graffate).

Ad essa si accede percorrendo una scala a forma di "L". C'è anche un ascensore realizzato vicino alla scala ed adiacente al ballatoio antistante l'ingresso all'unità, ma alla data del mio sopralluogo non era funzionante per mancanza di energia elettrica.



Smontati dalla scala si raggiunge il predetto ballatoio dal quale si guadagna l'ingresso al ristorante.

Esso è diviso in due ampie sale per la ristorazione, una cucina composta da due vani comunicanti, uno spogliatoio ed una dispensa.

Sono presenti bagno e antibagno per il personale, adiacente alla cucina, e bagni con antibagno per uomini e per donne adiacenti alle sale.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche 30 x 30 cm, le pareti sono tinteggiate, le porte in legno, gli infissi in legno/pvc con vetrocamera e persiane a battente e alette orientabili.

Cucina, bagni ed antibagni presentano le pareti rivestite con piastrelle ceramiche 20 x 20 cm fino ad un'altezza di m 2,00.

Oltre al ballatoio-balcone che si estende su due lati, vi è anche un balcone più piccolo sul lato opposto.

Gli impianti sono sottotraccia e si rilevano radiatori in alluminio, oltre che un camino nella prima sala ristorante.

Le superfici interne sono:

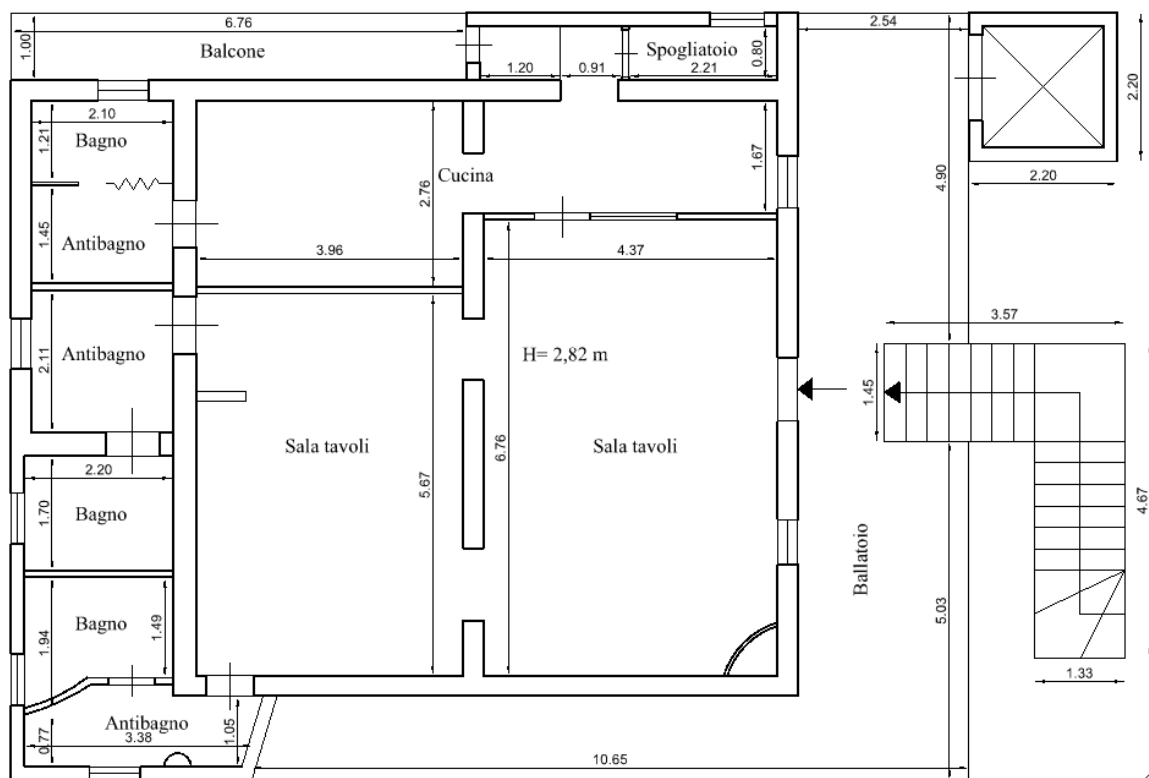
- Sala 1 circa mq 29,54;
- Sala 2 circa mq 22,45;
- Cucina circa mq 18,50;
- Spogliatoio circa mq 1,77;
- Area antistante spogliatoio circa mq 1,70;
- Antibagno e bagno personale circa mq 5,69;
- Antibagno e bagno 1 clienti circa mq 8,90;
- Antibagno e bagno 2 clienti circa mq 7,42;
- Ballatoio circa mq 37,12;
- Balcone piccolo circa mq 6,76.

L'altezza interna è di m 2,82 e la superficie lorda è di circa mq 116,26.



Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4c ed alle Foto nn. 14→36.

Di seguito si riporta uno schizzo planimetrico:



C) Unità deposito, foglio 27, p.lle 688-686 sub 1

Come anzi detto, sulla particella 686 del foglio 27 di Palomonte, in via Laurito n. 58, insiste un fabbricato di due livelli.

Al piano terra di detto fabbricato, vi è una unità adibita a deposito, dove trova ubicato anche un vano ad uso cucina. Detta unità immobiliare è identificata come subalterno 1 delle p.lle 688-686 (graffate).

Varcando l'ingresso, che si trova sottostante il ballatoio del primo piano (ristorante), si perviene nel vano adibito a cucina.

Da qui si accede al resto dell'unità adibita a deposito.

In fondo vi è un w.c., munito di lavatoio, vaso e doccia.

Il vano cucina è pavimentato con piastrelle ceramiche 30 x 30 cm, presenta le pareti tinteggiate, a meno di quella lato cottura che ha un rivestimento ceramico con piastrelle 20 x 20 cm fino ad un'altezza di m 2,00 circa.

Gli altri ambienti hanno pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono intonacate al grezzo, così come il soffitto.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo ed inferriata. Le porte sono in legno. L'impianto elettrico è esterno con canaline. Non sembra esserci impianto di riscaldamento.

Le superficie nette sono:

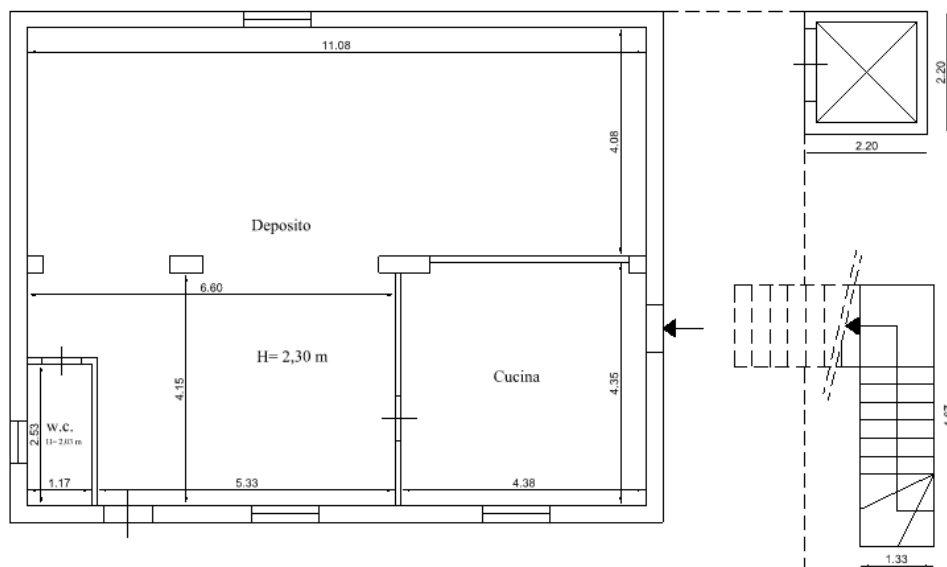
- Cucina circa mq 18,89;
- Deposito circa mq 71,14;
- w.c. circa mq 2,96.

L'altezza interna è di circa m 2,30, mentre quella del w.c. è di circa m 2,03.

La superficie lorda è di circa mq 106,63.

Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4c ed alle Foto nn. 37→44.

Di seguito si riporta uno schizzo planimetrico:



D) Terreno, foglio 27, p.lla 686

La particella 686 del foglio 27 di Palomonte è un terreno catastalmente individuato come seminativo, di classe 4, con una superficie di circa mq 1.737, a cui si perviene attraverso la stradina sterrata sita sul lato nord-est della p.lla 1473, a cui appartiene.

Essa circonda il fabbricato p.lla 688-686 sub 3 e sub 1, con una zona cementata intorno all'immobile, per poi estendersi verso sud-ovest.

Alla data del mio accesso oltre un filare di 4-5 alberi di ulivo, lungo il confine sud della particella, il terreno risultava incolto.

Per una migliore comprensione si rimanda alla Foto n. 45.

E) Terreno, foglio 27, p.lla 690

La particella 690 del foglio 27 di Palomonte è un terreno catastalmente individuato come seminativo, di classe 2, con una superficie di circa mq 58.

Essa si trova al confine nord ovest con la predetta p.lla 686.

Alla data del mio accesso il terreno risultava incolto.

Per una migliore comprensione si rimanda alle Foto nn. 46 e 47.

F) Terreno, foglio 27, p.lla 691

La particella 691 del foglio 27 di Palomonte è un terreno catastalmente individuato come seminativo, di classe 2, con una superficie di circa mq 90.

Essa si trova al confine ovest con la predetta p.lla 686.

Alla data del mio accesso il terreno risultava incolto.

Per una migliore comprensione si rimanda alle Foto nn. 48 e 49.

G) Terreno, foglio 27, p.lla 241

La particella 241 del foglio 27 di Palomonte è un terreno catastalmente



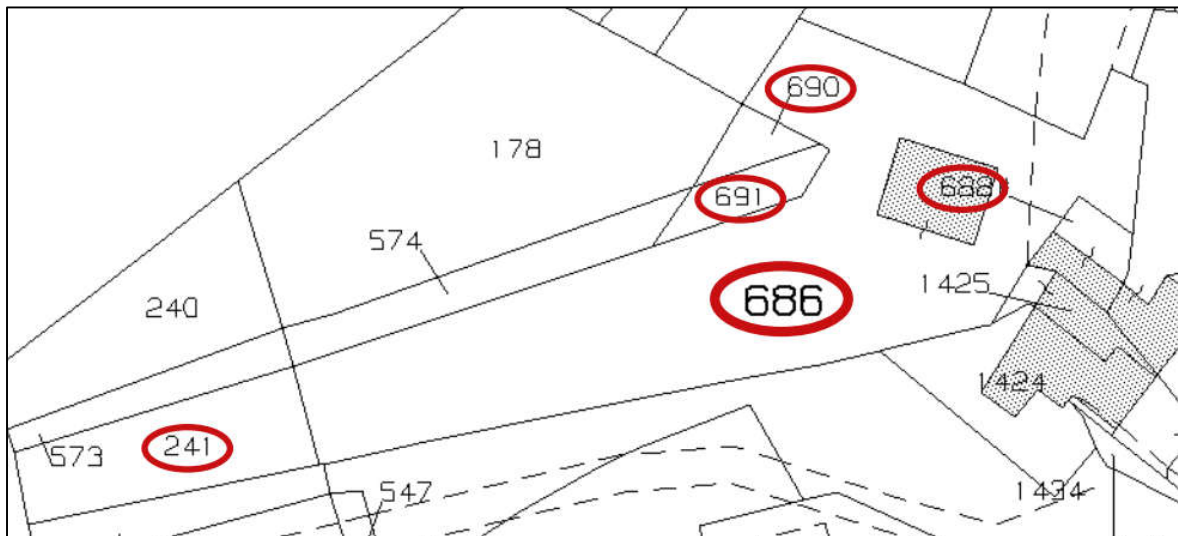
individuato come seminativo, di classe 3, con una superficie di circa mq 326.

Essa si trova al confine sud-ovest con la predetta p.lla 686.

Alla data del mio accesso il terreno risultava incolto.

Per una migliore comprensione si rimanda alla Foto n. 50.

Di seguito si riporta uno stralcio di mappa catastale con aerofoto con indicazione delle particelle sopra descritte:



Altri procedimenti esecutivi

Non vi è n altro procedimento esecutivo in essere.



4.5 - 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.

I beni oggetto di Esecuzione sono pervenuti al debitore per la quota dell'intero in piena proprietà, per atto pubblico notarile di donazione/divisione del notaio Omissis del 17/10/2002, rep. 58098 trascritto a Salerno il 21/10/2002 al registro generale n. 38038 e al registro particolare n. 28730. (All. 8)

Preciso che tra i beni di cui al predetto atto è menzionata la p.lla 687 che è stata soppressa costituendo la p.lla 1473, staggita.

I terreni sono stati asserviti per la costruzione realizzata con P.d.C. n. 3 del 03/05/2006 con Atto tra vivi Registro generale n. 46463 Registro particolare n. 28334 Presentazione n. 115 del 25/08/2006. (All. 7)

Non vi sono acquisti mortis causa non trascritti.



4.6 - 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.

Essendo il debitore unico proprietario, coniugato/separato in separazione dei beni, (All. 10), non si è nel caso indicato dal Quesito.



4.7 - 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 all'esistenza di contratti 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

I beni staggiti risultano in possesso del debitore, ma alla data del mio accesso erano disabitati dallo stesso.

La residenza del debitore, però, è in Località Laurito 58 di Palomonte, quindi presso l'immobile adibito a ristorante-deposito, p.lle 688-686 sub 3 e sub 1 del foglio 27 di Palomonte.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.



4.8 - 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.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione dei beni staggiti si eseguirà una stima sintetica di comparazione utilizzando dati di mercato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona di interesse e per la tipologia di immobili. Nulla può essere, invece, stimato come canone di locazione per il fabbricato in costruzione (p.lla 1473) essendo lo stesso praticamente consistente nel solo telaio in calcestruzzo armato e due implacati latero-cementizi.

I Valori assunti saranno quelli delle attività commerciali, quali negozi, ristoranti ecc.:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I
 Provincia: SALERNO
 Comune: PALOMONTE
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUNALE
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	415	640	L	2,2	2,7	L
Stampa							

Località Laurito n. 58

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

geopoi®

© Geosol, Map Data: © Here, OpenStreetMap con



Ai fini della valutazione bisogna considerare, oltre al subalterno 3 adibito a ristorante, anche il sub 1 della p.lla 688-686, quale deposito annesso alla predetta attività, essendo un immobile unico. Inoltre nel computo della superficie andrà associata (omogeneizzandola secondo il DPR 138/98) anche i terreni p.lle 686,690, 691 e 241, poiché, data la loro modesta estensione (in totale mq 2.200 circa, di cui una parte cementata - zona intorno all'immobile p.lla 688-686), la loro stima secondo i valori agrari o fondiari non restituirebbe valori significati. Inoltre c'è da considerare che tali terreni, di cui tra l'altro il 686 è già aggraffato all'immobile 688, sono stati asserviti per la costruzione del predetto immobile p.lla 688 sub 3 e sub 1, ora ristorante e deposito.

Data la superficie omogeneizzata, calcolata al Quesito 14, viste le finiture dell'immobile, ma lo stato incolto delle aree esterne e della stradina sterrata di accesso, per cui si adotta il valore medio di €/mq x mese di 2,45, si ha:

$V_{\text{immobili p.lle 688-686 sub3 e sub 1 + p.lle 686,690,691 e241}} = \text{€ per mese } 900,00.$

$V_{\text{immobile p.lla 1473}} = \text{Non locabile.}$



4.9 - 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 notazione

Il debitore risulta coniugato ma separato legalmente, in regime di separazione dei beni come dal Certificato di Stato Civile e Matrimonio prodotto (All. 10).



4.10 - QUESITO 10

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

Non vi sono situazioni, condizioni e/o vincoli, così come richiamati dal quesito.



4.11 - QUESITO 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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 indagini ipotecarie (All. 7) risultano i seguenti vincoli e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2002 - Registro Particolare 28729 Registro Generale 38037
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58098 del 17/10/2002
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA), BUCCINO(SA), PALOMONTE(SA), SICIGNANO DEGLI ALBURNI(SA)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/10/2002 - Registro Particolare 28730 Registro Generale 38038
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58098 del 17/10/2002

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA), BUCCINO(SA), PALOMONTE(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2006 - Registro Particolare 6622 Registro Generale 23474
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70910/21230 del 26/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PALOMONTE(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1031 del 03/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/02/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 05/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/08/2006 - Registro Particolare 28334 Registro Generale 46463
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71886 del 21/08/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in PALOMONTE(SA), SICIGNANO DEGLI ALBURNI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/2007 - Registro Particolare 3720 Registro Generale 6054
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 72882 del 25/01/2007
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in PALOMONTE(SA)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico



6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/02/2010 - Registro Particolare 4859 Registro Generale 6360
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/382 del 14/06/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA), BUCCINO(SA), PALOMONTE(SA), SICIGNANO DEGLI ALBURNI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2010 - Registro Particolare 3706 Registro Generale 20882
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78295/26727 del 14/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PALOMONTE(SA)
SOGGETTO DEBITORE
- Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 3295 del 06/11/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 07/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2010 - Registro Particolare 18681 Registro Generale 26329
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78451/26862 del 21/06/2010
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in SICIGNANO DEGLI ALBURNI(SA)
SOGGETTO CESSIONARIO
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2014 - Registro Particolare 3119 Registro Generale 32664
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83635/30768 del 02/10/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PALOMONTE(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 2350 del 14/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/03/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 17/07/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2016 - Registro Particolare 2145 Registro Generale 17945
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85181/31915 del 02/05/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PALOMONTE(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 2351 del 14/07/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/03/2017.
Cancellazione totale eseguita in data 17/07/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
11. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2017 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 9120
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85987/32485 del 07/03/2017



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PALOMONTE(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2024 - Registro Particolare 35769 Registro Generale 43799
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6265 del 13/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PALOMONTE(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

Le iscrizioni nn. 3, 7, 9 e 10 risultano completamente cancellate.

Si indicano di seguito i costi generali per le relative eventuali cancellazioni, oltre le relative competenze tecniche:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sentenza di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato-privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale per conto di privati	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale (cessionari di esazione per conto dello Stato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



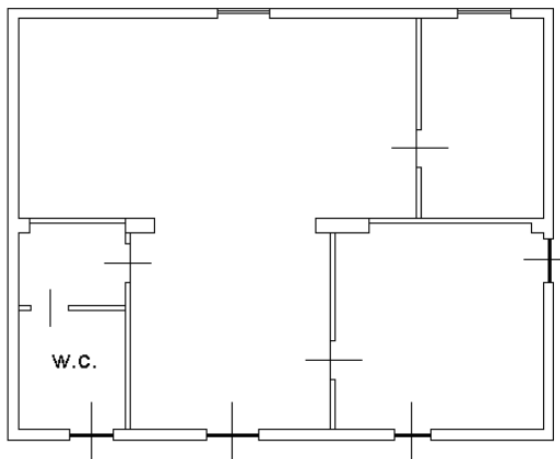
4.12 - QUESITO 12

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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

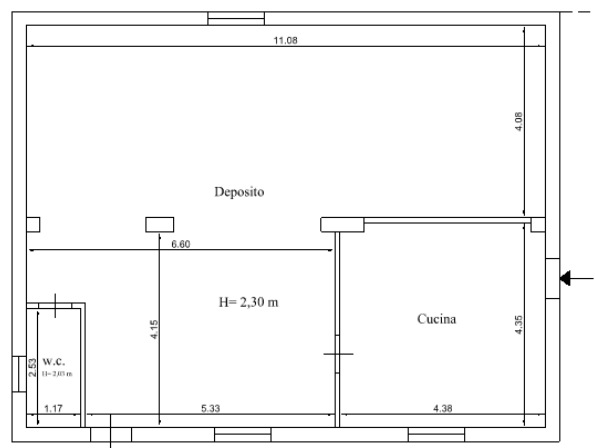
Dagli accertamenti eseguiti sono state acquisiti visure ipotecarie e catastali sia in forma sintetica che in forma estesa (All.ti 6-7).

Va precisato che la planimetria catastale del sub 1 della p.lla 688-686, foglio 27 di Palomonte, adibito a deposito, non corrisponde allo stato dei luoghi rinvenuto dal sottoscritto:

Di seguito si riporta un confronto tra le due planimetrie:



Planimetria catastale p.la 688-686 sub 1



Planimetria stato luoghi p.la 688-686 sub 1

Tale discrepanza può essere rettificata con una pratica catastale Docfa per aggiornamento planimetrico.



4.13 - 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. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



Al fine di rispondere al presente Quesito, ho eseguito richiesta ufficiale di accesso agli atti inerenti agli immobili staggiti, presso l'UTC del Comune di Palomonte, nonché richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni. (All.ti 9)

Dal C.D.U. emerge che le p.lle 686, 690, 691 e 241 del Foglio 27 di Palomonte, ricadono in zona *E4 - Aree agricole ordinarie*.

Dall'esame dei documenti rinvenuti all'UTC si ha che i *beni staggiti* sono stati realizzati con i seguenti Titoli:

1) *Immobilabile P.lla 688-686 sub 1 e sub 3 (rispettivamente piano deposito e piano ristorante)*

L'immobile è stato realizzato con *Permesso di Costruire n. 3 del 03/05/2006*, poi riqualificato ad attività produttiva di ristorazione, con annessi terreni p.lle 686, 690, 691 e 241, con il *Permesso di Costruire n. 21 del 28/10/2010*.

2) *Immobilabile P.lla 1473 (fabbricato in costruzione)*

La struttura del fabbricato rilevabile sulla p.lla 1473 del Foglio 27 di Palomonte, passata per intero all'Ente Urbano del Catasto, è stata realizzata in forza del *Permesso di Costruire n. 2 del 31/03/2014*.

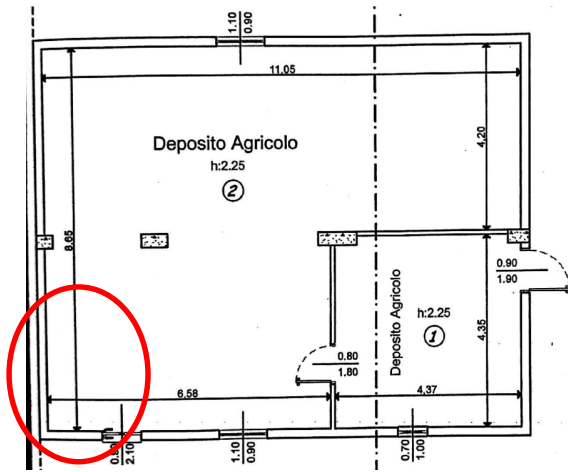
Di seguito si elencano le conformità/difformità planimetriche degli immobili:

1) *Immobilabile P.lla 688-686 sub 1 e sub 3 (rispettivamente piano deposito e piano ristorante)*

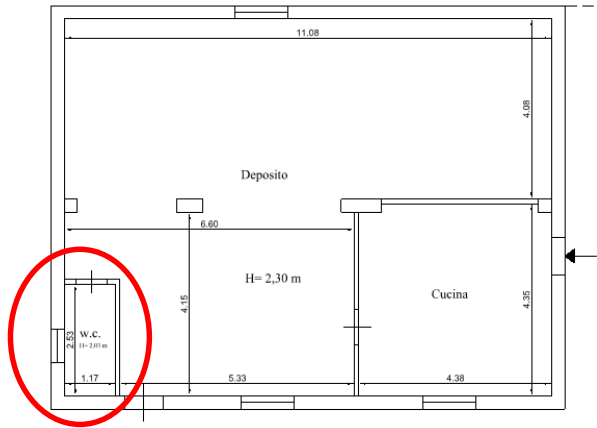
La planimetria del sub 1 (deposito) dello stato attuale è lievemente difforme allo stato di fatto dichiarato nel P.d.C. n. 21 del 28/10/2010, in quanto non è indicato il w.c., invece presente allo stato attuale:



Di seguito si riportano il confronto tra le predette planimetrie:



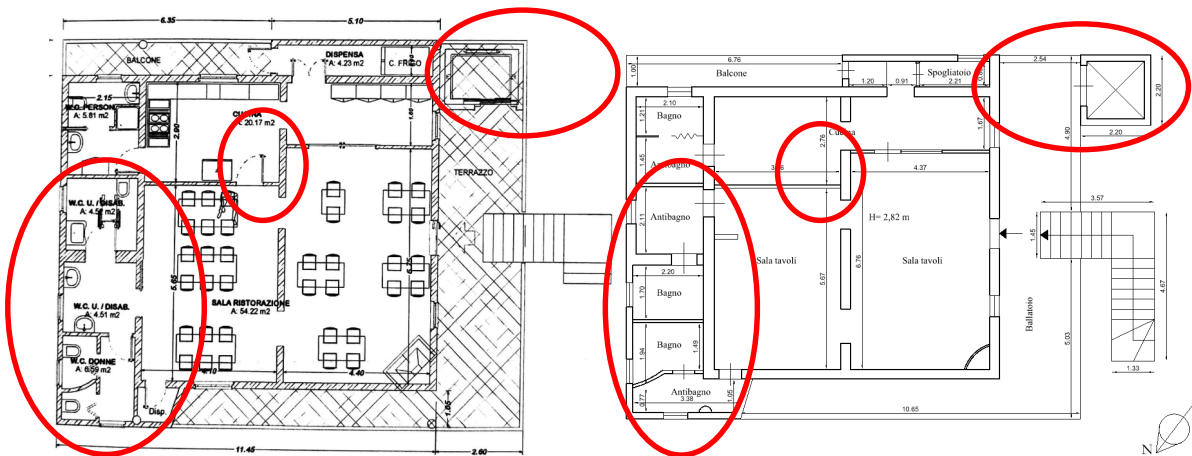
Pianta p.lla 688-686 sub 1 dal P.d.C. 21 28/10/2010



Pianta p.lla 688-686 sub 1 stato attuale

La planimetria del sub 3 (ristorante) dello stato attuale è difforme allo stato di progetto dichiarato nel P.d.C. n. 21 del 28/10/2010, in quanto vi è una lieve diversa disposizione interna dei bagni dei clienti; una porta tra cucina e seconda sala tavoli, non presente sui luoghi, e l'assenza di una porta tra la seconda sala tavoli e la zona bagni. Inoltre anche la posizione dell'ascensore è diversa rispetto allo stato rinvenuto sui luoghi.

Di seguito si riportano il confronto tra le predette planimetrie:



Pianta p.lla 688-686 sub 3 del P.d.C. 21 del 28/10/2010

Pianta p.lla 688-686 sub 3 Stato attuale dei luoghi

Dette difformità sono sanabile con una CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi al costo di circa 2.500 € (€ 1.000 € per sanzione + diritti di segreteria, spese tecniche ed oneri fiscali su queste).

2) *Immobile P.lla 1473 (fabbricato in costruzione)*

La planimetria della struttura non terminata, realizzata sulla p.lla 1473, nelle dimensioni perimetriche corrisponde ed è conforme a quanto rilevabile nei grafici del P.d.C. n. 2 del 31/03/2014.



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

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, si adotteranno due metodi di stima diversi per i due lotti in cui si andranno a dividere i beni staggiti:

Lotto n. 1 che ricomprende le p.lle 688-686 sub 3 e sub 1 + p.lle 686, 690, 691, 241 (terreni asserviti all'immobile 688-686 sub 3 e sub 1);

Lotto n. 2 che ricomprende il fabbricato in costruzione p.lla 1473.



Stima valore Lotto n. 1

Per questo lotto (p.lle 688-686 sub 3 e sub 1 + p.lle 686, 690, 691, 241) si adotterà un metodo sintetico di comparazione prendendo come riferimento i valori medi di mercato della zona, per immobili della tipologia in esame.

Per i manufatti commerciali, il valore medio al metro quadrato così ottenuto va poi moltiplicato per la superficie di vendita dell'immobile (o **superficie omogeneizzata** come definita dall'Agenzia del Territorio), calcolata aggiungendo alla superficie interna una percentuale delle superfici di balconi, eventuali pertinenze, sottotetti, ecc.

Infine si adotteranno dei coefficienti peggiorativi (k) e/o migliorativi (j) che tengano conto delle reali condizioni (rispetto alla media della zona) dell'immobile da valutare.

Dai dati OMI per la zona di interesse si hanno i seguenti valori:

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PALOMONTE

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	415	640	L	2,2	2,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Località Laurito n. 58

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Considerato la tipologia di attività per cui è destinato l'immobile si utilizza il valore massimo.

Le superficie sono le seguenti:

Sup. lorda interna sub 3 = 116,26 mq;

Sup. balconi = 44,01 mq (37,02 mq + 6,76 mq)

Sup. lorda interna sub 1 (deposito) = 106,63 mq.

Sup. scoperta esterna (p.lle 686, 690, 691 e 241) = 2.211,00 mq

Tali superfici vengono omogeneizzate secondo il DPR 138/98 che, per immobili di categoria T (commerciale), prevede per i balconi una superficie del 10%, per i depositi a servizio indiretto una superficie del 25% (non comunicanti direttamente); e per aree scoperte una superficie del 10%.

Di conseguenza la superficie commerciale per il Lotto n 1 è:

Sup. commerciale Lotto 1 = 116,26 mq + 10% x 44,01 mq + 25% x 106,63 mq + 10% x 2.211 mq = 368,42 mq

Dato lo stato di finitura dell'immobile e la presenza di un ascensore esterno, si ritiene di dover adottare un coefficiente migliorativo rispetto al valore medio individuato, pari al 13% ($j = 1,13$). Si considera anche un coefficiente peggiorativo (k) pari al 7% che lo stato di finitura del livello deposito, lo stato incolto delle aree scoperte e l'accesso che avviene da stradina sterrata.

Infine vanno sottratti gli oneri per sanare le lievi difformità urbanistiche e catastali rilevate, il cui costo è indicato in € 2.500,00.

Preciso che al lotto attualmente si accede attraverso la stradina sterrata sita sul lato nord-est della p.lla 1473, a cui essa appare appartenere.

Dai calcoli si ha:



V. lotto n. 1 = 368,42 mq x €/mq 640,00 x 1,13 (j) x 0,93 (k) - € 2.500,00 (per sanatorie) = in c.t. € 245.000,00.

Stima valore Lotto n. 2

Per questo lotto (p.lla 1473 - fabbricato in costruzione) si adotterà il cosiddetto Valore di costruzione stimando il valore della struttura realizzata come importo dei costi sostenuti. Si ritiene non opportuno stimare il valore della struttura con il Valore di trasformazione (differenza tra il valore dell'immobile finito meno i costi per finirlo) in quanto il P.d.C. n. 2 del 31/03/2014 per la realizzazione di un oleificio/vinificio è ormai scaduto, per cui non si conosce la destinazione d'uso che potrebbe essere attribuita al fabbricato completato con un nuovo titolo edilizio. Non conoscendo tale destinazione non è possibile stimare il valore del fabbricato terminato con il metodo sintetico.

Per tale stima ho redatto una contabilità estimativa utilizzando il prezzario Regione Campania 2025, abbattendo il valore ottenuto di una percentuale pari al 25% per tener conto dello stato di abbandono in cui versa la struttura, da ormai 11 anni.

Preciso che l'attuale stradina sterrata sita sul lato nord-est della p.lla 1473 (lotto de quo), attualmente funge da accesso anche per il sopra descritto lotto n. 1.

Da tale calcolo (All. 11) si ottiene:

V. lotto n. 2 = in c.t. € 95.000,00.

RIEPILOGO VALORI STIMATI

a) Lotto n. 1 (p.lle 688-686 sub 1/3 + p.lle 686, 690, 691, 241 - foglio 27 di Palomonte): $V_1 = 245.000,00$ €

b) Lotto n. 2 (p.lla 1473 - foglio 27 di Palomonte): $V_2 = 95.000,00$ €



4.15 - 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.

Al fine di valutare i costi di smontaggio, trasporto e dismissione dei beni mobili rinvenuti, ho contattato diverse ditte del settore.

Dall'indagine emerge un costo medio di € 4.000,00.

Non vi sono arredi di particolare pregio (quali antiquariato e simili) per cui il loro valore di mercato si può considerare nullo.



4.16 - QUESITO 16

‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché ‘.Pdf’ per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’.

Ai fini della redazione del riepilogo finale ho redatto la relativa scheda di sintesi che si allega (All. 1).

Inoltre, una copia della relazione sarà riportata in All. 2 (nell’ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti ai soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.



4.17 - 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’.

La relazione è corredata da Documentazione fotografica redatta in formato pdf, con didascalie per ogni foto inserita, All. 5.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l’incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente Relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Pellezzano, 18/03/2025

Il C.T.U.
ing. Marco SABATINO



5 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Di seguito viene proposto l'elenco di dettaglio dei documenti per ciascuno degli Allegati, depositati singolarmente per una più agevole consultazione.

Allego:

1) Scheda di Sintesi	All. 1
2) Relazione OMISSIS	All. 2
3) Verbale di accesso agli atti e di sopralluogo	All. 3
4) Grafici	All.ti 4
5) Documentazione fotografica	All. 5
6) Documentazione catastale	All. 6
7) Documentazione ipotecaria	All. 7
8) Atto di donazione/divisione beni staggiti	All. 8
9) C.D.U. terreni e Documentazione Urbanistica	All.ti. 9
10) Certificato Stato Civile e Matrimonio debitore	All. 10
11) Contabilità estimativa Valore di costruzione	All. 11
12) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti	All. 12

