



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Sicilia
E.I. 149/2022
(udienza fissazione modalità di vendita 10/10/2023)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. - OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

PROCURATORE:

OMISSIS

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte

Eboli, Ottobre 2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Vito Piemonte**, nato ad Eboli il 14/12/1987, C.I. N. CA57458, C.F. PMN VTI 87T14 D390S, **iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6697, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 12.07.2017**, con studio in Eboli in via Gaetano Salvemini 27, con decreto in data 02 Gennaio 2023 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca SICILIA quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva **R.G.E. n.149/2022**. L'accettazione dell'incarico è stata depositata telematicamente dal C.T.U. in data **05 Gennaio 2023**. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

Quesiti 1-2-3:

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*
2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

Quesiti 4 -5:

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.”*

Quesito 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.”

Quesito 7:

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

Quesito 8:

“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e 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."

Quesito 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."

Quesito 10:

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

Quesito 11:

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 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."

Quesito 12:

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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."

Quesito 13:

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

Quesito 14:

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 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 ricorrerone 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.28.2.85 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."

Quesito 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 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.”

Quesito 16:

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

Quesito 17:

*“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.”

Quesito 18:

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

Quesito 19:

“Contattati il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Quesito 20:

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

INDIVIDUAZIONE LOTTI

In seguito ad una attenta analisi della documentazione ipocatastale relativa ai cespiti oggetto dell'esecuzione immobiliare N.42/2022, lo scrivente C.T.U., al fine di conseguire più vantaggiose occasioni di vendita, ha provveduto all'individuazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNO (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto), ubicato in Traversa via Archimede N.10/c nel Comune di Battipaglia (SA). Al piano terra del fabbricato – identificato con il Sub 1 – risulta presente un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico ed una camera per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq ed altezza pari a 3,30 m. Il piano sottotetto (Sub 2) di altezza media pari a circa 1,90 m ($h_{\max} = 2,80$ m ed $h_{\min} = 0,85$ m), invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di tre camere ed un servizio igienico oltre ad un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq. I due livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 11,50 m. L'accesso al portone principale avviene a partire dalla Traversa via Archimede e percorrendo il vialetto scoperto ad uso esclusivo del fabbricato. La consistenza superficiale del livello sottotetto (identificata con il Subalterno 2) sembrerebbe dagli accessi agli atti del Comune di Battipaglia essere stata realizzata senza nessun titolo abilitativo ed accatastata nell'anno 2003 in categoria C/2 come unico vano deposito, mentre di fatto risulta adibito come civile abitazione.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, Sub 1, Categoria A/4, Rendita 232,41 €;*
- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, Sub 2, Categoria C/2, Rendita 247,12 €.*

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 1): 74.450,00 €

(settantaquattromilaquattrocentocinquanta/00 €)

LOTTO DUE (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un Locale Commerciale (Piano terra – Sub 3) situato alla Via Rosa Iemma N.23 nel Comune di Battipaglia. Il locale è composto da un ambiente unico ed un servizio igienico per una superficie utile pari a circa 28 mq ed altezza utile interna di circa 3,80 m.

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Locale commerciale censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107, Sub 3, Categoria C/1, Classe 9.*

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO DUE): 19.500,00 €

(diciannovemilacinquecento/00 €)

NOTE CTU su Configurazione Lotti: Il sottoscritto esperto ha inteso configurare due Lotti, uno per il fabbricato di Traversa via Archimede (Lotto 1) e l'altro per il locale commerciale di via Rosa Jemma (Lotto 2). Si è reso necessario accorpere in un unico Lotto 1 il fabbricato unifamiliare, seppur appartenenti a categorie catastali differenti, in quanto i diversi subalterni che lo costituiscono risultano di fatto tutti fruiti come civile abitazione e tra loro collegati per il tramite di una scala interna. Con riferimento al locale commerciale, invece, è stato configurato un unico Lotto 2 in quanto il cespite esecutato risulta individuato dall'unico Sub 3.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Quesiti 1-2-3:**
- 1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*
 - 2. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

All'esito di un'attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.149/2022 nonché dal confronto con l'Atto di Pignoramento immobiliare del 09.05.2022 (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 22.06.2022 R.G.26771 R.P.21203, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) e contro i coniugi Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS (Parte mutuataria), nonché contro i Sig. OMISSIS e Sig. OMISSIS (datori di ipoteca) per la somma di 125.125,91 €, oltre interessi e spese successive, sui Lotti 1-2 (All.2b), con la Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 149/2022 (All.2c) e con l'Istanza di Vendita (All.2d),

si deduce che:

la **documentazione stessa relativa ai LOTTI 1 e 2 come sopra individuati risulta completa ed idonea** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 20 delle raccomandazioni C.T.U. (All. 1b).

Si ritiene opportuno evidenziare che **sia il titolo esecutivo rappresentato dal Contratto di Mutuo Rep.N.44854 del 05.06.2008, a firma del Notaio Matteo Fasano, che l'atto di pignoramento immobiliare del 09.05.2022 riportano come immobili oggetto di ipoteca la piena proprietà del piccolo fabbricato in Traversa via Archimede censito al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 229 e Subalterni 1 e 2 (Lotto 1) di proprietà dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (ciascuno in ragione di ½ della piena proprietà), oltre al locale commerciale di via Jemma (Lotto 2). Di contro la Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare del 22.06.2022 R.G.26771 e R.P.21203, oltre a trascrivere il pignoramento sul locale commerciale (Lotto 2), trascrive il pignoramento sul Lotto 1 solo per la quota ½ in capo al soggetto debitore Sig. OMISSIS, lasciando fuori la quota ½ di proprietà in capo alla Sig.ra OMISSIS.**

Pertanto considerato che l'atto di pignoramento è corretto (anche conforme al contratto di mutuo rogato dal Notaio Fasano del 05.06.2008 ed alla nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria del 06.06.2008) e che, pertanto, il vizio insiste nella sola nota di trascrizione risulta sufficiente una nuova trascrizione "in rettifica" con efficacia *ex nunc*, con particolare riferimento alle quote di proprietà $\frac{1}{2}$ del Lotto 1 in capo alla Sig.ra OMISSIS.

Quesito 4-5: *Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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."*

LOTTO UNO (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto), ubicato in Traversa via Archimede N.10/c nel Comune di Battipaglia (SA). Al piano terra del fabbricato – identificato con il Sub 1 – risulta presente un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico ed una camera per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq ed altezza pari a 3,30 m. Il piano sottotetto (Sub 2) di altezza media pari a circa 1,90 m ($h_{\max} = 2,80$ m ed $h_{\min} = 0,85$ m), invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di tre camere ed un servizio igienico oltre ad un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq. I due livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 11,50 m. Nel vano scala è stato ricavato al di sotto della rampa di collegamento al piano sottotetto un vano deposito di superficie pari a circa 1,70 mq. L'accesso al portone principale avviene a partire dalla Traversa via Archimede e percorrendo il vialetto scoperto ad uso esclusivo del fabbricato. La consistenza superficiale del livello sottotetto (identificata con il Subalterno 2) sembrerebbe non assentita ed accatastata in categoria C/2 ovvero come unico vano deposito, mentre di fatto risulta adibito come civile abitazione.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, Sub 1, Categoria A/4, Rendita 232,41 €;*
- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, Sub 2, Categoria C/2, Rendita 247,12 €.*

NOTE CTU su Configurazione Lotto:

- I dati catastali del Lotto 1 coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul Lotto 1 non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 149/2022;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 229 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa;
- L'elaborato planimetrico della Particella 229 non è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio;
- La planimetria catastale del piano terra (Sub 1) presenta delle difformità con stato attuale dei luoghi per quel che attiene le pareti interne di divisione: in particolare è stato demolito un tramezzo per creare un ambiente unico adibito a salone/soggiorno;

- La planimetria del piano sottotetto (Sub 2) non risulta conforme con l'attuale stato dei luoghi per la presenza di tramezzature interne di compartimentazione, mentre la planimetria catastale riporta un unico ambiente.

LOTTO DUE (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un Locale Commerciale (Piano terra – Sub 3) situato alla Via Rosa Iemma N.23 nel Comune di Battipaglia. Il locale è composto da un ambiente unico ed un servizio igienico per una superficie utile pari a circa 28 mq ed altezza utile interna di circa 3,80 m.

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Locale commerciale censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107, Sub 3, Categoria C/1, Classe 9.*

NOTE CTU su Configurazione Lotto:

- I dati catastali del Lotto 2 coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul Lotto 2 non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 149/2022;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 107 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa;
- L'elaborato planimetrico della Particella 107 non è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio;
- La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme con lo stato attuale dei luoghi a meno di tramezzature provvisorie ricavate nel vano principale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL LOTTO 1:

Il LOTTO UNO di cui alla presente E.I.149/2022 è ubicato in Traversa via Archimede 10, del Comune di Battipaglia, e dunque in posizione periferica rispetto al centro urbano a prevalente destinazione residenziale. L'unità immobiliare del LOTTO UNO è raggiungibile a partire dall'uscita autostradale di Battipaglia, percorrendo la SS18, Via Leonardo Da Vinci, fino ad imboccare via Archimede. La suddetta area è discretamente collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti dista circa 3,1 km dall'uscita autostradale E45 - Battipaglia, circa 27,6 km dal comune di Salerno, circa 8,4 km dal centro del comune di Eboli.



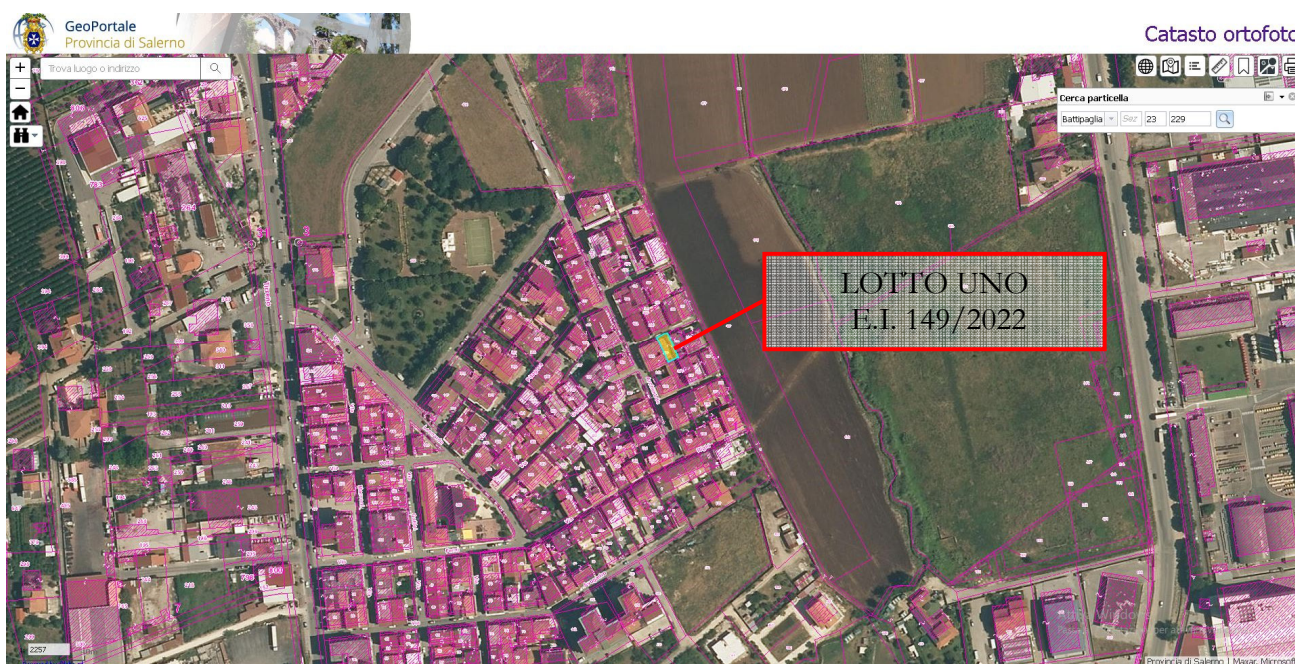
Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNO

(stradario) (Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



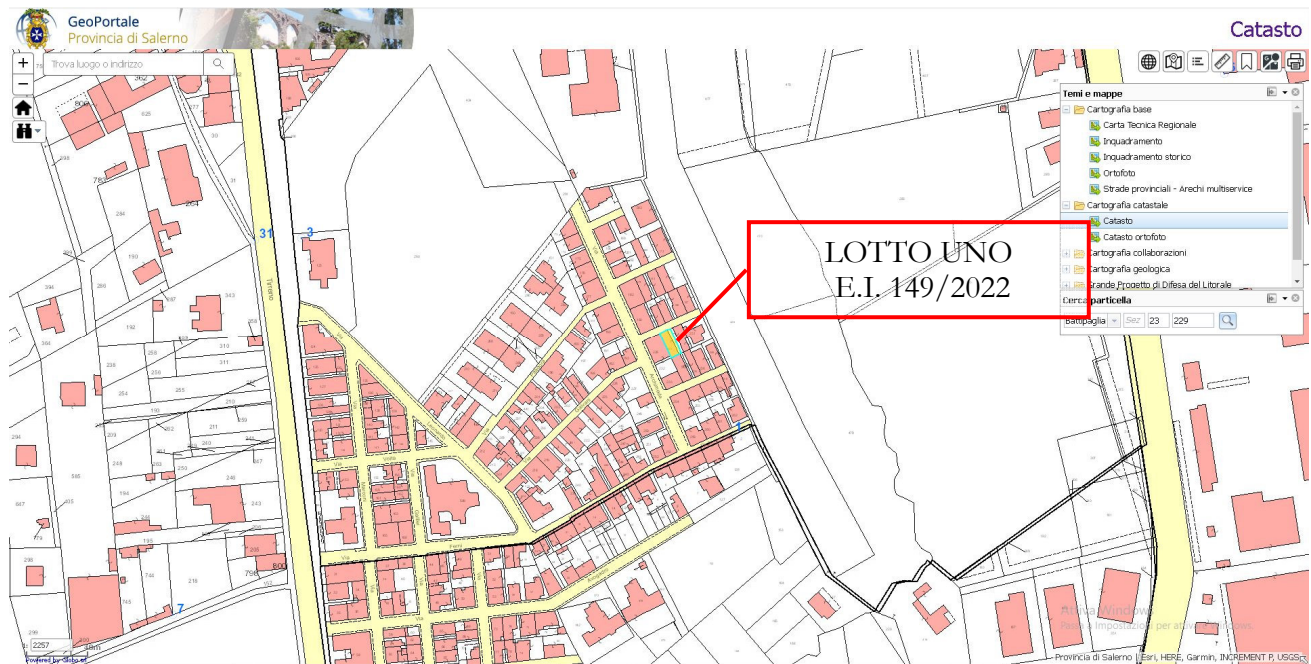
Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNO (ortofoto)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNO

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTO UNO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Fabbricato unifamiliare - LOTTO 1 – con vialetto di accesso da Traversa via Archimede

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 1:

Il Lotto 1 in oggetto è costituito da un fabbricato per civile abitazione ubicato alla Traversa via Archimede N.10/c del Comune di Battipaglia (SA). L'edificio è stato edificato in adiacenza ad altro fabbricato e presenta accesso indipendente dalla Traversa via Archimede per il tramite di un vialetto pertinenziale esclusivo del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare. Il fabbricato, di forma rettangolare in pianta, è composto da un piano terra (Sub 1) ed un piano sottotetto (Sub 2) che si collegano per il tramite di un vano scala interno. Al piano terra del fabbricato – identificato con il Sub 1 – risulta presente un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico ed una camera per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq ed altezza pari a 3,30 m. Il piano sottotetto (Sub 2) di altezza media pari a circa 1,90 m ($h_{\max} = 2,80$ m ed $h_{\min} = 0,85$ m), invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di tre camere ed un servizio igienico oltre ad un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq.

Si rimanda all'elaborato Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica per maggiori informazioni e dettagli.

CONSISTENZA METRICA LOTTO 1:

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti al Lotto 1 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNO				
Descrizione		Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
<i>Appartamento Piano Terra Sub.1</i>	<i>Ingresso/Vano scala</i>	<i>11,50 mq</i>	<i>0,20</i>	<i>2,30 mq</i>
	<i>Ripostiglio</i>	<i>1,70 mq</i>	<i>0,20</i>	<i>0,35 mq</i>
	<i>Cucina</i>	<i>8,05 mq</i>	<i>1</i>	<i>8,05 mq</i>
	<i>Sala pranzo/Salone</i>	<i>31,85 mq</i>	<i>1</i>	<i>31,85 mq</i>
	<i>W.c.</i>	<i>4,55 mq</i>	<i>1</i>	<i>4,55 mq</i>
	<i>Disimpegno</i>	<i>5,05 mq</i>	<i>1</i>	<i>5,05 mq</i>
	<i>Camera 1</i>	<i>19,10 mq</i>	<i>1</i>	<i>19,10 mq</i>
	<i>Vialetto Esclusivo</i>	<i>26,50 mq</i>	<i>0,20</i>	<i>5,30 mq</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE APPARTAMENTO - SUB.1				76,55 mq
<i>Piano Sottotetto Sub.2</i>	<i>Ingresso/Disimpegno</i>	<i>11,10 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>4,45 mq</i>
	<i>Camera 2</i>	<i>22,30 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>8,90 mq</i>
	<i>Camera 3</i>	<i>11,80 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>4,70 mq</i>
	<i>W.c.</i>	<i>6,85 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>2,75 mq</i>
	<i>Camera 4</i>	<i>19,10 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>7,65 mq</i>
	<i>Balcone</i>	<i>4,00 mq</i>	<i>0,2</i>	<i>0,80 mq</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE SOTTOTETTO - SUB.2				29,25 mq
SUPERFICIE TOTALE LOTTO UNO				105,80 mq

CONFINI LOTTO 1:

Il Lotto 1, nel suo complesso, è delimitato e confina:

FABBRICATO UNIFAMILIARE PARTICELLA 229 E SUB 1-2 e VIALETTO DI ACCESSO ESCLUSIVO:

- a **Nord-Est**, risulta confinante per il tramite di recinzione (muro + recinzione in ferro) con altra proprietà non eseguita (Particella 230);
- a **Nord-Ovest**, risulta confinante per il tramite di affaccio balconato e tompagnatura esterna con strada comunale di Traversa via Archimede;
- a **Sud-Est**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura interna con edificio adiacente Particella 502 (altra proprietà non eseguita);
- a **Sud-Ovest**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura interna con edificio adiacente Particella 228 (altra proprietà non eseguita);

NOTA: I Confini del Lotto 1 sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri divisorii interni ed esterni, accessi e varchi, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

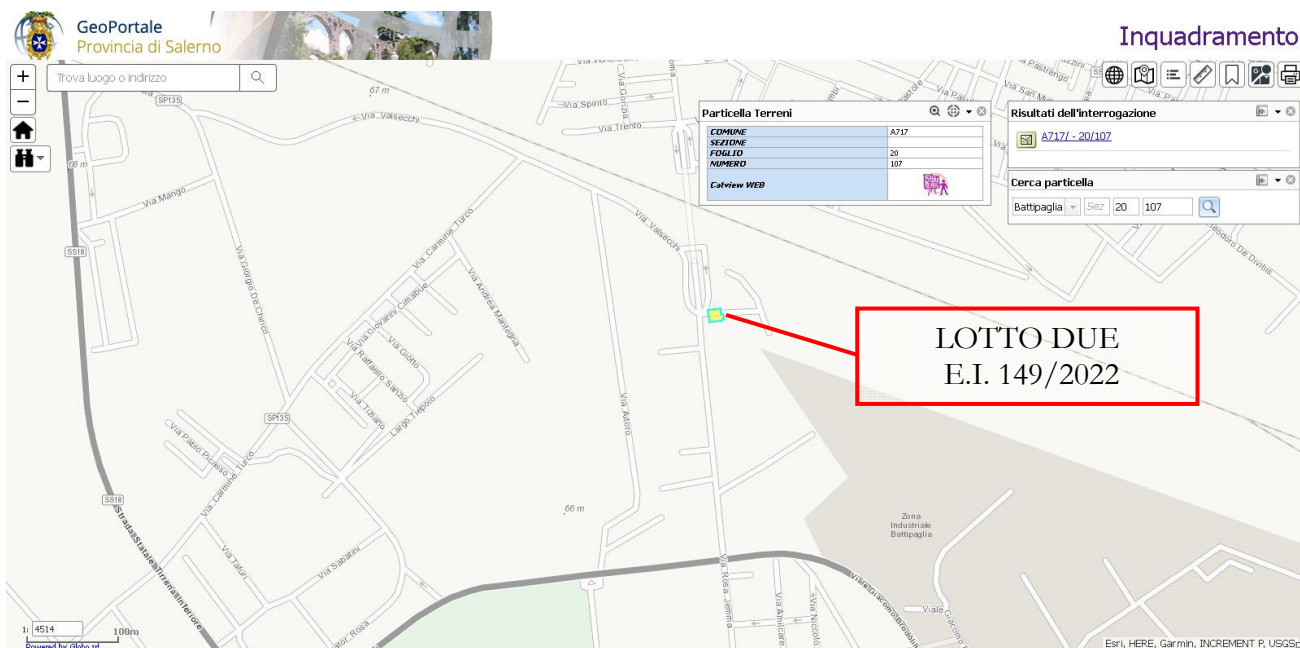
STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1:

Per quanto attiene alla situazione di possesso, come confermato dai debitori in sede dei sopralluoghi del 17.02.2023, il fabbricato di cui al **LOTTO UNO (Sub 1-2) risulta attualmente nel possesso materiale dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS.**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL LOTTO 2:

Il LOTTO 2 di cui alla presente E.I.149/2022 è ubicato in via Rosa Jemma 23, del Comune di Battipaglia, e dunque in semi-centrale a prevalente destinazione residenziale. Il locale commerciale del LOTTO 2 è raggiungibile a partire dall'uscita autostradale di Battipaglia, percorrendo la SS18, Via F. Mango, Via de Chirico, Via Carmine Turco, Via Valsecchi fino ad arrivare a via Rosa Jemma. La suddetta area è ben collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti dista circa 2,0 km dall'uscita autostradale E45 - Battipaglia, circa 26,5 km dal comune di Salerno, circa 8,6 km dal centro del comune di Eboli.



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO DUE **(stradario)** (Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



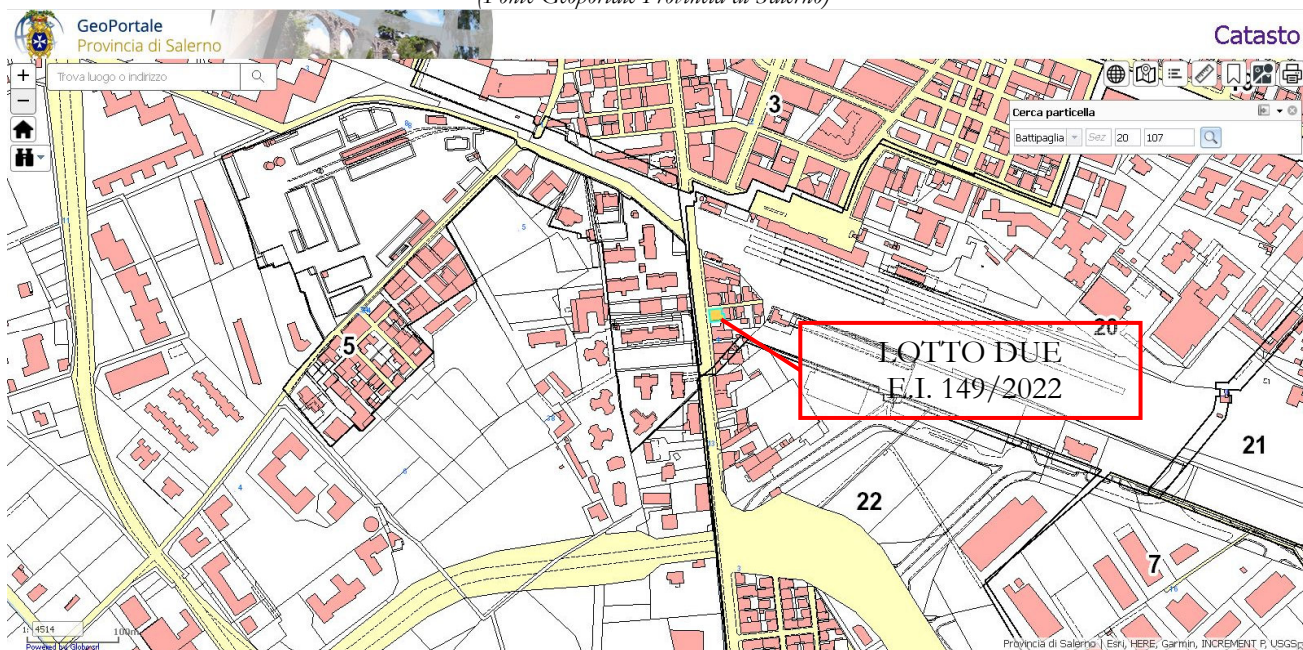
Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO DUE (ortofoto)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO DUE

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTO DUE

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Fabbricato di Ricaduta del LOCALE COMMERCIALE - LOTTO DUE

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO DUE:

Il Lotto 2 in oggetto è costituito da un locale commerciale, ultimato in data antecedente il 1990 ed ubicato alla Via Rosa Jemma N.23 del Comune di Battipaglia (SA). Il locale commerciale risulta ubicato lungo l'arteria principale di via Rosa Jemma. Il fabbricato, di forma quadrata in pianta, fa parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, al piano terra troviamo, appunto, il locale

commerciale esecutato di circa 27 mq. Strutturalmente l'intero fabbricato fu realizzato con struttura intelaiata in c.a., e risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

CONSISTENZA METRICA LOTTO 2:

Le consistenze superficiali commerciali del locale commerciale afferente il Lotto Due sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNO			
Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
<i>Open Space</i>	<i>25,00 mq</i>	<i>1</i>	<i>25,00 mq</i>
<i>Servizio Igienico</i>	<i>2,40 mq</i>	<i>1</i>	<i>2,40 mq</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOCALE COMMERCIALE</i>			<i>27,40</i>

CONFINI LOTTO 2:

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

LOCALE COMMERCIALE PARTICELLA 107 E SUB 3:

- a **Nord**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna e affaccio finestrato (vano w.c.) con via Toscanini;
- a **Ovest**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura esterna e serranda con via Rosa Jemma;
- a **Est**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura interna con particella 107 (altra proprietà non esecutata);
- a **Sud**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura interna con particella 107 (altra proprietà non esecutata);

NOTA: I Confini del Lotto Unico sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri divisorii interni ed esterni, accessi e varchi, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO DUE:

Per quanto attiene alla situazione di possesso, come confermato dai debitori in sede dei sopralluoghi del 17.02.2023, il **LOTTO DUE (locale commerciale – Sub.3) risulta attualmente nel possesso materiale dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.**

Quesito 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.*

LOTTO 1:

TITOLI DI PROPRIETÀ E VINCOLI:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO UNO** (*N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1 - 2*) sono pervenuti ai debitori Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS in virtù del seguente titolo di proprietà:

All. 3a) Atto di Compravendita del 08.11.2004 a firma del notaio Fasano Matteo Repertorio 34253/15664, trascritto il 09.11.2004 ai n.ri R.G.52065-39513, mediante il quale i Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** acquistavano in regime di separazione dei beni dai Sig.ri **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** la piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte del Lotto 1.

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali e non** si riporta quanto segue:

1. ai suddetti coniugi Sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dette unità immobiliare del LOTTO 1 erano pervenute tramite successione da **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS**, del 09/09/2003 e trascritto il 02/03/2004 ai n.ri 9683/7754 e successivamente atto di accettazione tacita d'eredità per notaio Fasano Matteo del 08/11/2004 Rep. 34253/15664 trascritto il 08/09/2022 ai n.ri 38145/30268.

LOTTO 2:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che il locale commerciale che costituisce il **LOTTO DUE** (*N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3*) è pervenuto ai debitori Sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** in virtù del seguente titolo di proprietà:

All. 3b) Successione causa morte denuncia nu.4 vol.453 del 14.12.2006, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 12.03.2007 ai n.ri 13477/8154 e relativo atto di accettazione tacita d'eredità con atto notarile pubblico per notaio Matteo Fasano del 05.06.2008 Repertorio 44854/22321, trascritto il 08.09.2022 ai n.ri 38146/30269, mediante la quale i Sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** acquisirono rispettivamente la quota parte di 1/3 della piena proprietà del locale commerciale sopra descritto del Lotto 2 per morte del de cuius Sig. **OMISSIS** nato **OMISSIS** il **OMISSIS**.

Relativamente poi alle **Provenienze Ultraventennali e non** si riporta quanto segue:

2. al suddetto Sig. **OMISSIS** detta unità immobiliare del LOTTO 2 era pervenuta tramite atto di divisione a stralcio da se stesso e da **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, con atto di divisione a stralcio per notaio Guglielmo Barela, del 15/03/1982 e trascritto il 20/03/1982 ai n.ri 7251/6240, con il quale **OMISSIS** riceveva la piena proprietà del LOTTO 2. Detta divisione nasceva da atto di donazione per notaio Aristide Parisi del 19/07/1978, trascritto il 14/08/1978 ai n.ri 18695/16391 e atto di compravendita per notaio Luigi D'Agosto del 31/12/1973, trascritto il 25/01/1974 ai n.ri 3545/3200.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETÀ:

- ✓ Da confronti incrociati tra Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna incongruenza.
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 06.04.2022, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3c (cfr. Volume Allegati).

Quesito 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.”*

I cespiti eseguiti di cui ai **LOTTI 1 e 2 risultano pignorati nella loro interezza e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva**. Pertanto il pignoramento aggredisce l'intero, per cui non si pone il problema di una sua divisione.

Quesito 8: *“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e 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.”*

Per quanto attiene alla situazione di possesso del Lotto Uno, come confermato dai debitori, in sede di sopralluogo del 17.02.2023, **il fabbricato per civile abitazione (Sub 1-2) risulta fruito dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori)**.

Mentre, il **LOTTO DUE (locale commerciale – Sub.3)** risulta attualmente nel possesso materiale dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Quesito 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.”

LOTTO 1:

In relazione al carattere del cespite esecutato di cui ai **LOTTO UNO** e considerata l’ubicazione in zona periferica del Comune di Battipaglia, dai riscontri avuti mediante la consultazione dei dati dell’Osservatorio O.M.I., del Borsino Immobiliare nonché del Listino delle Quotazioni Immobiliari (cfr. All.ti 9a, 9b1 e 9c), si possono congruamente attribuire alle tipologie di immobili i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (FABBRICATO – LOTTO 1)}} = \frac{(2,80+4,00)/2+3,20+3,00}{3} = \mathbf{3,20 \text{ €/mqX mese}}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale commerciale, ottenuta dall’omogeneizzazione anche delle pertinenze (depositi al piano terra, deposito nel sottotetto e balconi):

Si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO 1 esecutato**.

❖ **Canone Locativo (LOTTO UNO)** = 3,20 (€/mese) / mq x 105,80 mq = 338,56 ~ **340,00 €/mese**.

Relativamente al **Lotto 1** allo stato attuale risulta momentaneamente in stato di dismissione e disuso con utenze ed arredi da ripristinarsi. E dunque con riferimento a tale lotto non si intravedono i presupposti di una fruibilità di fatto e dunque non si intravede la possibilità di applicare effettivamente il canone come sopra stimato o di praticare locazioni transitorie a Terzi.

LOTTO 2:

In relazione al carattere del cespite esecutato di cui ai **LOTTO DUE** e considerata l’ubicazione in zona semi-centrale del Comune di Battipaglia, dai riscontri avuti mediante la consultazione dei dati dell’Osservatorio O.M.I., del Borsino Immobiliare nonché del Listino delle Quotazioni Immobiliari (cfr. All.ti 9a, 9b1 e 9c), si possono congruamente attribuire alle tipologie di immobili i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (LOCALE COMMERCIALE – LOTTO 2)}} = \frac{(4,60+6,50)/2+4,68+5,00}{3} = \mathbf{5,08 \text{ €/mqX mese}}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale commerciale, ottenuta dall'omogeneizzazione anche delle pertinenze (depositi al piano terra, deposito nel sottotetto e balconi), si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO DUE eseguito**:

❖ **Canone Locativo (LOTTO DUE)** = 5,08 (€/mese) / mq x 27,40 mq = 139,10 ~ **140,00 €/mese.**

Relativamente al **Lotto 2** allo stato attuale risulta momentaneamente in stato di *dismissione e disuso* con utenze ed arredi da ripristinarsi. E dunque con riferimento a tale lotto non si intravedono i presupposti di una fruibilità di fatto e dunque non si intravede la possibilità di applicare effettivamente il canone come sopra stimato o di praticare locazioni transitorie a Terzi.

Quesito 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.”*

Dall'Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 2007 **Numero 32 Parte I**, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Battipaglia (SA) in data 11.01.2023, risulta che il **Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS (OMISSIS)** il **OMISSIS**, è **coniugato dal 15.09.2007** con la Sig.ra **OMISSIS**, nata a **OMISSIS (OMISSIS)** il **OMISSIS**, in **regime patrimoniale di comunione legale dei beni (All.4a)**. Dal **Certificato di Stato di Famiglia** risulta che i Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** sono residenti alla via **OMISSIS N. OMISSIS** unitamente al loro nucleo familiare (tre figli).

Dall'Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 1974 **Numero 64 Parte II**, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pontecagnano (SA) in data 30.08.2023, risulta che la **Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS (OMISSIS)** il **OMISSIS**, era **coniugata dal 26.08.1974** con il Sig. **OMISSIS**.

Dal **Certificato di Stato di Famiglia** risulta che i Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** sono residenti alla via **OMISSIS N OMISSIS**.

Per ulteriori dettagli inerenti il regime patrimoniale dei debitori eseguiti si rimanda direttamente agli Allegati 4 del Volume Allegati.

Quesito 11: *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o 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 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.”*

LOTTO 1:

Per quanto attiene l’esistenza di oneri di natura condominiale, si ritiene opportuno evidenziare che sul fabbricato unifamiliare esecutato (part. 229 sub.1 - 2) **non risulta istituito alcun regime condominiale, emergendo il carattere unifamiliare del cespite.**

LOTTO 2:

Sul fabbricato di via Rosa Jemma N.27 - Particella 107, entro cui ricade il Lotto 2, **insiste regime condominiale – “CONDOMINIO TOSCANINI”**. L’amministratore condominiale è il Sig. Vito Latronico, via Belluno N.4 – 84091 – Battipaglia (SA), tel: 0828671297, cell.335/6460339 - P.E.C. amministrazionilatronico@pec.it.

Successivamente alla richiesta della posizione debitoria trasmessa dal sottoscritto C.T.U. mezzo p.e.c. in data 12.09.2023, l’Amministratore Condominiale Dott. Vito Latronico riscontrava tale richiesta con propria nota p.e.c. del 30.08.2023.

In particolare dal **resoconto su pendenze condominiali del 30.08.2023** (All.11) emerge che gli oneri condominiali ordinari in capo alla Sig.ra OMISSIS ammontano ad €198,00.

Relativamente ai vincoli di altra natura si rimanda al successivo Quesito 13).

Quesito 12: *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed 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.”*

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure.it, si evince che **non è presente sul cespite alcun’altra procedura esecutiva né altro pignoramento**

diverso dalla presente E.I.149/2022. Risultano quindi gravare sui **LOTTI 1 e 2** le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito, **in ordine cronologico crescente**, unitamente agli estremi del **pignoramento poggianti sul vincolo ipotecario** (cif.to: All.ti 6):

- **All.6a1) Elenco sintetico delle formalità** per soggetto debitore **Sig.ra OMISSIS**;
- **All.6a2) Elenco sintetico delle formalità** per soggetto debitori **Sig. OMISSIS**;
- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 06.06.2008** ai numeri 23028/3971, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari) e contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (terzi datori di ipoteca)** a garanzia di un mutuo di €125.125,91 concesso dalla **OMISSIS (creditore procedente)**, con atto del notaio Fasano Matteo in data 05.06.2008 Rep. 44854/22321;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 22.06.2022** numeri 26771/21203, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari) e contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (terzi datori di ipoteca)** ed a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** sui Lotti 1-2 eseguiti identificati in N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1-2 e N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3.

Relativamente al **calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** sopra riportate si procede come segue:

QUADRO GENERALE COSTI PER LE CANCELLAZIONI:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 149/2022, sono quantificati nel prospetto di seguito riportato.

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: v.piemonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 35,00	€ 35,00
--------------------	-----	-----	---------	----------------

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: **€ 329,00.**

Importo esiguo rispetto alle oscillazioni di stima che il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque prudenzialmente di detrarre dal valore dei Lotti 1 e 2, in quanto lo stesso potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente.

NOTE C.T.U. SULLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà nonché Certificazione Notarile per notaio Dott. Maria Landolfo, **il C.T.U. ha già evidenziato l'incongruenza tra l'atto di pignoramento (congruente sia con il titolo esecutivo rappresentato dal contratto di mutuo che con l'ipoteca volontaria) e la sua nota di trascrizione. In particolare mentre l'atto di pignoramento aggredisce l'intera quota del Lotto 1 (1/2 in capo alla Sig.ra OMISSIS ed 1/2 in capo al Sig. OMISSIS), la relativa nota di trascrizione aggredisce la sola quota parte di proprietà pari ad 1/2 del Sig. OMISSIS, lasciando fuori la quota 1/2 di proprietà in capo alla Sig.ra OMISSIS.**

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 13: ***“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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.”***

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale SISTER, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 5 - DATI CATASTALI*** (visure catastali per immobili, e Planimetrie catastali del Lotti 1 e 2) qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

➤ **All.5a1) Visura Storica per Immobile (Piano Terra Fabbricato):** N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1, Categoria A/4 (Unità Immobiliare), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale 232,41 € (UNITA' IMMOBILIARE TRAVERSA VIA ARCHIMEDE N.10);

- **All.5a2) Visura Storica per Immobile (Piano Sottotetto Fabbricato)**: N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 2, Categoria C/2 (Sottotetto), Classe 6, Consistenza 87,00 mq, Rendita Catastale 247,12 € (UNITA' IMMOBILIARE TRAVERSA VIA ARCHIMEDE N.10);
- **All.5b) Visura Storica per Immobile (Locale Commerciale)**: N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3, Categoria C/1 (Locale Commerciale), Classe 9, Consistenza 27,00 mq, Rendita Catastale 419,72 € (LOCALE COMMERCIALE VIA ROSA JEMMA N.23);
- **All.5c1) Planimetria catastale (Piano Terra Fabbricato)**: N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1, Categoria A/4 (Unità Immobiliare), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale 232,41 € (UNITA' IMMOBILIARE TRAVERSA VIA ARCHIMEDE N.10);
- **All.5c2) Planimetria Catastale (Piano Sottotetto Fabbricato)**: N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 2, Categoria C/2 (Sottotetto), Classe 6, Consistenza 87,00 mq, Rendita Catastale 247,12 € (UNITA' IMMOBILIARE TRAVERSA VIA ARCHIMEDE N.10);
- **All.5d) Planimetria Catastale (Locale Commerciale)**: N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3, Categoria C/1 (Locale Commerciale), Classe 9, Consistenza 27,00 mq, Rendita Catastale 419,72 € (LOCALE COMMERCIALE VIA ROSA JEMMA N.23);
- **All.5e) Mappa Wegis (LOTTO UNO)**: N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, Foglio 23, Particelle 229;
- **All.5f) Mappa Wegis (LOTTO DUE)**: N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, Foglio 20, Particelle 107.

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma SISTER con particolare riferimento alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari** sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori.

Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 6 - visure ipotecarie***:

ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- **All.6a1) Elenco sintetico delle formalità** per soggetto debitore **Sig.ra OMISSIS**;
- **All.6a2) Elenco sintetico delle formalità** per soggetto debitori **Sig. OMISSIS**;
- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 06.06.2008** ai numeri 23028/3971, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari)** e contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (terzi datori di ipoteca)** a garanzia di un mutuo di €125.125,91 concesso dalla **OMISSIS (creditore procedente)**, con atto del notaio Fasano Matteo in data 05.06.2008 Rep. 44854/22321;

- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 22.06.2022** numeri 26771/21203, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari)** e contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (terzi datori di ipoteca)** ed a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** sui Lotti 1-2 esecutati identificati in N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1-2 e N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3.

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze sostanziali**, salvo quanto già specificato nelle note catastali al precedente *Quesito 4*.

Quesito 14: *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 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.28.2.85 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.”*

LOTTO 1:

Il piano terra del fabbricato unifamiliare di cui al **Lotto 1** oggetto della presente E.I.149/2022 è **stato edificato in due momenti differenti entrambi prima del 01.09.1967**. In particolare **sono stati realizzati prima i due vani antistanti la Traversa via Archimede e, successivamente, con Determina del Sindaco Prot. N.11519 del 19.06.1967 furono autorizzati i lavori di ampliamento e la realizzazione del vano scala di collegamento al lastrico solare**. Ancora per detto piano terra fu rilasciato **Certificato di Abitabilità Prot. N.2823 del 29.04.1971** da parte del Comune di Battipaglia.

Agli atti dell'Ente **non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo relativo al piano sottotetto**, quest'ultimo accatastato nel 2003.

Nel considerare le condizioni di applicabilità o meno del percorso di regolarizzazione in virtù della legislazione sul condono edilizio (L.47/85 e s.m.i.) pur essendo i titoli edilizi originari e, dunque, i presumibili inizi delle edificazioni antecedenti al 1985, occorre valutare i numeri fattori di incertezza legati sia all'origine delle ragioni del credito, sia alle volumetrie non assentite, sia alle potenzialità edificatorie rapportate con le consistenze particellari. Tutti questi fattori, fermo restando che il parere ultimo sull'effettiva sanabilità mediante oblazione o alternativo ripristino dello stato dei luoghi assentito spetta agli Enti preposti per competenza (U.T.C. di Battipaglia) porta il sottoscritto C.T.U. a ritenere congruamente, a fini puramente estimativi, di **praticare sulle volumetrie non assentite una decurtazione del 50% rispetto al valore pieno**.

LOTTO 2:

Il fabbricato entro cui ricade il **Lotto 2** oggetto della presente E.I.149/2022 **è stato edificato in virtù dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di ricostruzione del fabbricato con provvedimento sindacale Prot.N.016033 del 07.10.1987 e successiva modifica Prot. N.9063 del 27.05.1988 – Concessione Edilizia N.139/87** (Legge 2019/81). In seguito all'ultimazione dei lavori intervenuta in data 16.03.1990, è stato redatto il **Collaudo Statico delle Strutture** e debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno Prot.N.10697 del 08.06.1990. Ancora in data 04.01.1993 e Prot. 3796 il Comune di Battipaglia ha rilasciato il **Certificato di Abitabilità del fabbricato**.

Per ulteriori dettagli sui titoli edilizi si rimanda direttamente agli Allegati 7 del Volume Allegati.

Quesito 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 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 insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”***

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

LOTTO 1:

Entrando nel merito della **stima del LOTTO 1 eseguito**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite, valutata la consistenze superficiale, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, considerate la posizioni, ed esaminati con accuratezza gli stati dei luoghi e considerata d'altra parte **la semi-centralità rispetto al centro del Comune di Battipaglia**, sono stati, nella fattispecie, adottati sia dei **procedimenti di stima con metodo sintetico diretto** (consultazione delle agenzie immobiliari della zona) che un **procedimento di stima per fonti indirette** (consultazione della banche dati).

PORZIONE DI FABBRICATO

(FOGLIO 23 – PARTICELLA 229 – SUB 1 e 2)

PROCEDIMENTO DI STIMA CON METODO SINTETICO DIRETTO:

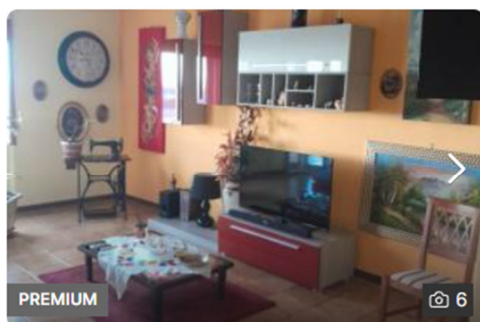
Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare una ricognizione presso le **Agenzie Immobiliari del Circondario**, sottoponendo all'attenzione di ciascuna agenzia consultata le foto dell'immobile, la planimetria dello stato dei luoghi nonché le principali caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Si riportano di seguito i risultati della ricognizione presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i principali annunci sul web:

1. IMMOBILIARE.IT: VALORI UNITARI

Lotto 1 – Appartamento Piamo Terra: $(135.000 \text{ €} / 120 \text{ mq}) = 1125,00 \text{ €/mq} \times 76,55 \text{ mq} \blacktriangleright 86.120,00 \text{ €}$

Lotto 1 – Locale Sottotetto: $(135.000 \text{ €} / 120 \text{ mq}) = 1125,00 \text{ €/mq} \times 29,25 \times 50\% \text{ mq (privo di titoli edilizi)} \blacktriangleright 16.500,00 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 1 (APPARTAMENTO PIANO TERRA E LOCALE SOTTOTETTO) = 102.620 €



€ 135.000

Quadrilocale via Amedeo Avogadro, Centro, Battipaglia

4 locali | 120 m² superficie | 2 bagni | 6 piano

Proponiamo in vendita appartamento di 4 vani in parco con posto auto in ottimo stato e piano alto zona taverna delle rose

VISITA

MESSAGGIO

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: v.piemonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

2. CASAClick.IT: VALORI UNITARI

Lotto 1 – Appartamento Piano Terra: $(105.000 \text{ €} / 130 \text{ mq}) = 807,70 \text{ €/mq} \times 76,55 \text{ mq} \blacktriangleright 61.830,00 \text{ €}$

Lotto 1 – Locale Sottotetto: $(105.000 \text{ €} / 130 \text{ mq}) = 807,70 \text{ €/mq} \times 29,25 \times 50\% \text{ mq}$ (privo di titoli edilizi) $\blacktriangleright 11.820,00 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 1 (APPARTAMENTO PIANO TERRA E LOCALE SOTTOTETTO) = 73.650 €

Appartamento in vendita a Battipaglia



mar 15 agosto 2023

105.000 € | m² 130

prezzo al m²: 807 €/m² 😊

📍 Via Rosa Jemma, Battipaglia

zona OMI: D1 |

APPARTAMENTO VIA ROSA JEMMA 105.000 €

Proponiamo in vendita in via Rosa Jemma ampio appartamento di mq 130 da ristrutturare, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

🔍 Leggi l'Opinione di Caasa®

⭐ Aggiungi ai preferiti

🗨 Segnala un problema su questo annuncio

3. PROFESSIONE ASTE: VALORI UNITARI

Lotto 1: $(40.702 \text{ €} / 79 \text{ mq}) = 515,20 \text{ €/mq} \times 105,80 \text{ mq} \blacktriangleright 54.510,00 \text{ €}$

Lotto 1 – Appartamento Piano Terra: $(40.702 \text{ €} / 79 \text{ mq}) = 515,20 \text{ €/mq} \times 76,55 \text{ mq} \blacktriangleright 39.440,00 \text{ €}$

Lotto 1 – Locale Sottotetto: $(40.702 \text{ €} / 79 \text{ mq}) = 515,20 \text{ €/mq} \times 29,25 \times 50\% \text{ mq}$ (privo di titoli edilizi) $\blacktriangleright 7.540,00 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 1 (APPARTAMENTO PIANO TERRA E LOCALE SOTTOTETTO) = 46.980 €

Quadrilocale in vendita a Battipaglia



gio 10 agosto 2023

40.702 € | m² 79

prezzo al m²: 515 €/m²

Via Rosa Jemma, Battipaglia

PROPOSTO DA:



Professione Aste

piano: 3 | zona OMI: D1 | angolo cottura |

APPARTAMENTO VIA ROSA JEMMA 40.702 €

Rif.Ag. IA22038457 - Asta Immobiliare Giudiziaria | Tribunale Salerno Appartamento via Rosa Jemma 255

BATTIPAGLIA di 79,20 Mq. Oggetto della presente vendita sono i seguenti beni: Diritto di piena proprietà 100 % di immobile residenziale costituito da appartamento di mq lordi 79,2 posto al terzo piano co [...]

LEGGI ANCORA

ALTRE FONTI

★ Aggiungi ai preferiti

🔔 Segnala un problema su questo annuncio

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse agenzie immobiliari, effettuando una media dei quattro valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Agenzie Immobiliari)** per il Lotto Unico che risulta essere pari a:

$$V_{\text{Agenzie Immobiliari (Lotto 1)}} = \frac{102.620,00 + 73.650,00 + 46.980,00}{3} \cong 74.500,00 \text{ €}.$$

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA PER FONTI INDIRETTE:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati (*OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari*) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (*ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione*).

CONSULTAZIONI BANCHE DATI (OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori “massimi” desumibili dai dati dell’”Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it dove la fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, dalla rivista “Borsino Immobiliare” nonché dalla rivista “Quotazione Metro Quadro”, e ciò tenendo conto delle ottime condizione di conservazione e manutenzione dell’appartamento nonché del pregio delle finiture interne dell’appartamento.

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Periferia/ZONA A W DI SS18-LOC.VOLTAPENSIERI-LATO SUD DI V.BARASSI-LATO W E SUD DI V.JEMMA-V.LE BRODOLINI-V.LE GERMANIA-V.DELLE INDUSTRIE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

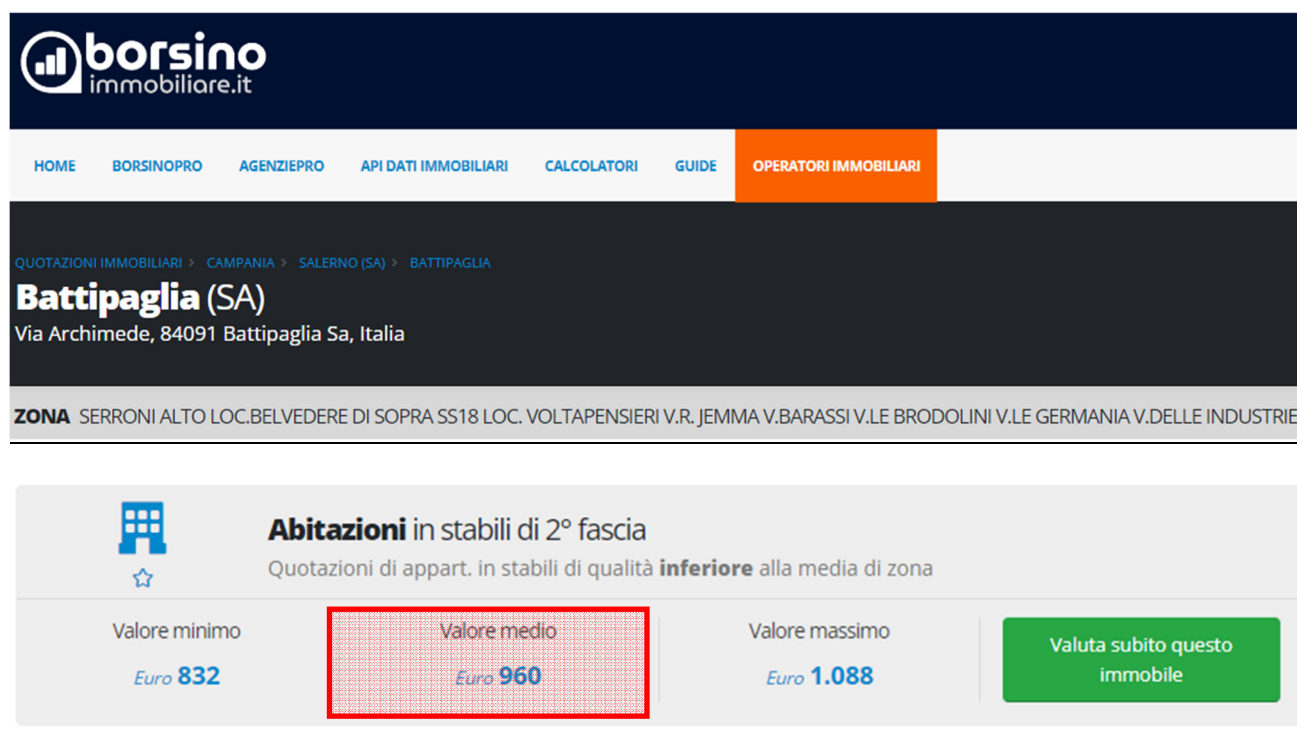
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1300	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1150	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	540	740	L	1,7	2,5	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I.):**

$$V_{O.M.I.(LOTTO\ 1)} = \frac{840 + 1150}{2} = 995,00 \text{ €/m}^2$$

Borsino Immobiliare



borsino
immobiliare.it

HOME BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE **OPERATORI IMMOBILIARI**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > BATTIPAGLIA

Battipaglia (SA)
Via Archimede, 84091 Battipaglia Sa, Italia

ZONA SERRONI ALTO LOC.BELVEDERE DI SOPRA SS18 LOC. VOLTAPENSIERI V.R. JEMMA V.BARASSI V.LE BRODOLINI V.LE GERMANIA V.DELLE INDUSTRIE

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 832	Valore medio Euro 960	Valore massimo Euro 1.088	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------

È possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 1)} = 960,00\ €/m^2$$

Listino Quotazioni Metro Quadro



**Battipaglia - Suburbana - TERRITORIO A SUD
DELLA FERROVIA - TRATTO COMPRESO TRA
LA S.S. 18 - VIA BOSCO 2, BATTIPAGLIA**

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	700	3,5
2022	Abitazioni tipo economico	600	3
2022	Abitazioni Signorili	800	3,5
2022	Ville e Villini	850	3,5
2022	Box		
2022	Magazzini Depositi	450	2
2022	Negozi	700	5
2022	Uffici	600	4
2022	Laboratori	500	3
2022	Capannoni industriali	550	2,5

È possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{\text{quotazioni metro quadro (LOTTO 1)}} = 600,00 \text{ €/m}^2$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei tre valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m² per il Lotto 1, che risulta essere pari a:

$$V_{\text{banche dati (LOTTO 1)}} = \frac{995,00 + 960,00 + 600,00}{3} = 851,67 \text{ €/m}^2$$

Considerata la Superficie Commerciale Equivalente, precedentemente determinate per il Lotto 1 e di seguito riportate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNO				
Descrizione		Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Appartamento Piano Terra Sub.1	Ingresso/Vano scala	11,50 mq	0,20	2,30 mq
	Ripostiglio	1,70 mq	0,20	0,35 mq
	Cucina	8,05 mq	1	8,05 mq
	Sala pranzo/Salone	31,85 mq	1	31,85 mq
	W.c.	4,55 mq	1	4,55 mq
	Disimpegno	5,05 mq	1	5,05 mq
	Camera 1	19,10 mq	1	19,10 mq
	Vialetto Esclusivo	26,50 mq	0,20	5,30 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE APPARTAMENTO - SUB.1				76,55 mq
Piano Sottotetto Sub.2	Ingresso/Disimpegno	11,10 mq	0,4	4,45 mq
	Camera 2	22,30 mq	0,4	8,90 mq
	Camera 3	11,80 mq	0,4	4,70 mq
	W.c.	6,85 mq	0,4	2,75 mq
	Camera 4	19,10 mq	0,4	7,65 mq
	Balcone	4,00 mq	0,2	0,80 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE SOTTOTETTO - SUB.2				29,25 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO UNO

105,80 mq

risulta possibile determinare il **Valore di Mercato del LOTTO UNO** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo, tenendo conto dell'abbattimento del 50% per Sub2 (sottotetto non autorizzato):

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (LOTTO 1)}} = 851,67 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 76,55 \text{ m}^2 + 851,67 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 50\% \times 29,25 = \\ +65.195,34 \text{ €} + 12.455,67 \text{ €} \sim \mathbf{78.000,00 \text{ €}}.$$

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:
VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTO UNO**

Individuati i valori di mercato secondo il metodo diretto (banche dati e agenzie immobiliari), il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una media aritmetica dei due risultati ottenuti:

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (Lotto 1)}} = \frac{74.500,00 + 78.000,00}{2} = \mathbf{76.250,00 \text{ €/m}^2}$$

Venendo dunque alla formazione del Valore a Base d'Asta, avendo già praticato l'abbattimento del 50% del locale sottotetto non assentito, tenendo conto degli oneri di cancellazione delle formalità (circa 300 € in cifra tonda) e degli oneri di sgombero (circa 1.500 €), detraendo dai 76.250,00 € di Valore di Mercato per la formazione prezzo base di vendita, si perviene al seguente risultato:

$$V_{\text{BASE D'ASTA (LOTTO 1)}} = 76.250,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = \mathbf{€74.450,00}$$

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNO): 74.450,00 €

(settantaquattromilaquattrocentocinquanta/00 €)

LOTTO 2:

Entrando nel merito della **stima del LOTTO 2 esecutato**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite, valutata la consistenze superficiale, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, considerate la posizioni, ed esaminati con accuratezza gli stati dei luoghi e considerata d'altra parte **la centralità rispetto al centro storico del Comune di Battipaglia**, sono stati, nella fattispecie, adottati sia dei **procedimenti di stima con metodo sintetico diretto** (consultazione delle agenzie immobiliari della zona) che un **procedimento di stima per fonti indirette** (consultazione della banche dati).

LOCALE COMMERCIALE

PROCEDIMENTO DI STIMA CON METODO SINTETICO DIRETTO:

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare una ricognizione presso le **Agenzie Immobiliari del Circondario**, sottoponendo all'attenzione di ciascuna agenzia consultata le foto dell'immobile, la planimetria dello stato dei luoghi nonché le principali caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Si riportano di seguito i risultati della ricognizione presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i principali annunci sul web:

4. IMMOBILIARE.IT: VALORI UNITARI

Lotto 1: $(48.000 \text{ €} / 80 \text{ mq}) = 600,00 \text{ €/mq} \times 27,40 \text{ mq} \blacktriangleright 16.500,00 \text{ €}$



Locale in via Rosa Jemma, Battipaglia

48.000 €

80 m² 600 €/m²

Via Rosa Jemma, a ridosso del sottopasso ferroviario, proponiamo in vendita locale commerciale di mq. 80 circa. Vetrina fronte strada....

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)

5. IMMOBILIARE.IT: VALORI UNITARI

Lotto 1: $(88.000 \text{ €} / 160 \text{ mq}) = 550,00 \text{ €/mq} \times 27,40 \text{ mq} \blacktriangleright 15.100,00 \text{ €}$



Locale in via Rosa Jemma, Battipaglia

88.000 €

160 m² 550 €/m²

Via Rosa Jemma, a ridosso del sottopasso ferroviario, proponiamo in vendita N. 2 locali commerciali attigui per complessivi mq. 160 circa. Doppia vetrina fronte strada....

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)

6. IMMOBILIARE.IT: VALORI UNITARI

Lotto 1: $(39.000 \text{ €} / 70 \text{ mq}) = 557,14 \text{ €/mq} \times 27,40 \text{ mq} \blacktriangleright 15.300,00 \text{ €}$



Locale o capannone in strada Statale 18 Tirrena Inferiore, Battipaglia

39.000 €

70 m2 557 €/m²

battipaglia - via rosa jemma disponiamo di locale deposito/magazzino di mq. 65 circa la pinao terranero composto da tre locali e due bagni. il locale e' ubicato all'interno del parco pastena dove ce' la pasticceria...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse agenzie immobiliari, effettuando una media dei quattro valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Agenzie Immobiliari)** per il Lotto Unico che risulta essere pari a:

$$V_{\text{Agenzie Immobiliari (Lotto Due)}} = \frac{16.500,00 + 15.100,00 + 15.300,00}{3} = \cong 15.600,00 \text{ €}.$$

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA PER FONTI INDIRETTE:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati (*OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari*) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (*ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione*).

CONSULTAZIONI BANCHE DATI (OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori “massimi” desumibili dai dati dell’”Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it dove la fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, dalla rivista “Borsino Immobiliare” nonché dalla rivista “Quotazione Metro Quadro”, e ciò tenendo conto delle ottime condizione di conservazione e manutenzione dell’appartamento nonché del pregio delle finiture interne dell’appartamento.

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Periferia/ZONA A W DI SS18-LOC.VOLTAPENSIERI-LATO SUD DI V.BARASSI-LATO W E SUD DI V.JEMMA-V.LE BRODOLINI-V.LE GERMANIA-V.DELLE INDUSTRIE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

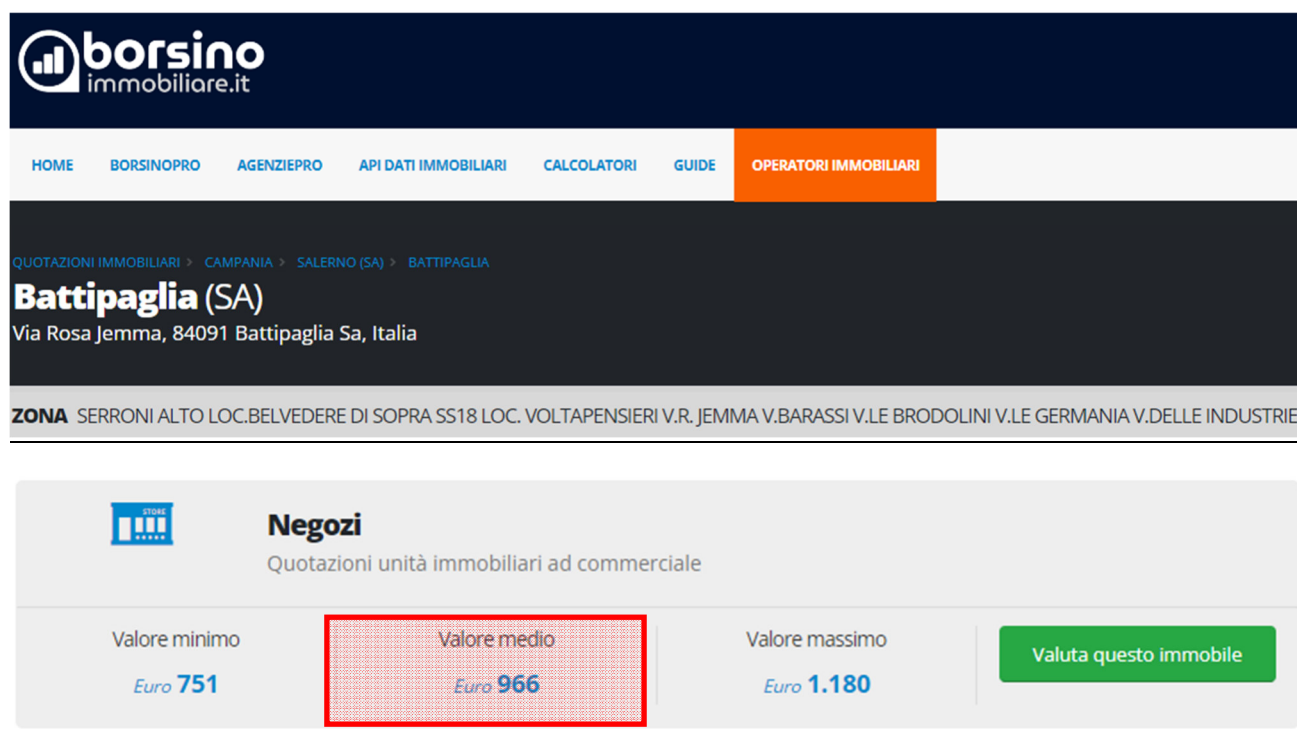
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	850	1250	L	4,5	6,4	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I):**

$$V_{O.M.I.(LOTTO\ 1)} = \frac{850 + 1250}{2} = 1050,00 \text{ €/m}^2$$

Borsino Immobiliare



borsino
immobiliare.it

HOME BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE **OPERATORI IMMOBILIARI**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > BATTIPAGLIA

Battipaglia (SA)
Via Rosa Jemma, 84091 Battipaglia Sa, Italia

ZONA SERRONI ALTO LOC.BELVEDERE DI SOPRA SS18 LOC. VOLTAPENSIERI V.R.JEMMA V.BARASSI V.LE BRODOLINI V.LE GERMANIA V.DELLE INDUSTRIE

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 751	Euro 966	Euro 1.180	

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 2)} = 966,00\ €/m^2$$

Listino Quotazioni Metro Quadro



**Battipaglia - Suburbana - TERRITORIO A SUD
DELLA FERROVIA - TRATTO COMPRESO TRA
LA S.S. 18 - VIA BOSCO 2, BATTIPAGLIA**

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	700	3,5
2022	Abitazioni tipo economico	600	3
2022	Abitazioni Signorili	800	3,5
2022	Ville e Villini	850	3,5
2022	Box		
2022	Magazzini Depositi	450	2
2022	Negozi	700	5
2022	Uffici	600	4
2022	Laboratori	500	3
2022	Capannoni industriali	550	2,5

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{\text{quotazioni metro quadro (LOTTO 2)}} = 700,00 \text{ €/m}^2$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei tre valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m² per il Lotto2, che risulta essere pari a:

$$V_{\text{banche dati (LOTTO 2)}} = \frac{1050 + 966,00 + 700,00}{3} = 905,33 \text{ €/m}^2$$

Considerata la Superficie Commerciale Equivalente, precedentemente determinate per il Lotto 1 in misura pari a:

È possibile determinare il **Valore di Mercato del LOTTO DUE** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo:

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (LOTTO 1)}} = 905,33 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 27,40 \text{ m}^2 = 24.806,13 \text{ €} \sim \mathbf{25.000,00 \text{ €}}.$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTO DUE

Individuati i valori di mercato secondo il metodo diretto (banche dati e agenzie immobiliari), il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una media aritmetica dei due risultati ottenuti:

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (Lotto 1)}} = \frac{15.600,00 + 25.000,00}{2} = \mathbf{20.300,00 \text{ €/m}^2}$$

Venendo dunque alla formazione del Valore a Base d'Asta, tenendo conto degli oneri di cancellazione delle formalità (circa 300 € in cifra tonda), detraendo dai 20.300,00 € di Valore di Mercato per la formazione prezzo base di vendita, si perviene al seguente risultato:

$$V_{BASE\ D'ASTA(LOTTO\ UNICO)} = 20.300,00\ € - 300,00\ € - 500,00\ € = €19.500,00$$

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO DUE): 19.500,00 €

(diciannovemilacinquecento/00 €)

Quesito 16: *“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”*

All'esito dei sopralluoghi effettuati in data 17.02.2023 (Lotti 1 e 2) si rappresenta quanto segue:

- all'interno del **Lotto 1** risultano presenti quantitativi di materiale di risulta essendo tale cespite in stato di momentaneo disuso. I costi ridotti di smaltimento sono stati temperati nella formazione del prezzo base di vendita di tale lotto per il tramite di opportune detrazioni dal valore di mercato;
- all'interno del **Lotto 2** risultano presenti gli arredi per l'attività di parrucchiere di proprietà degli esecutati.

Quesito 17: *“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.”

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

dott. ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: v.piemonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

IDENTIFICAZIONE LOTTI E.I.149/2022):

LOTTO UNO (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto), ubicato in Traversa via Archimede N.10/c nel Comune di Battipaglia (SA). Al piano terra del fabbricato – identificato con il Sub 1 – risulta presente un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico ed una camera per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq ed altezza pari a 3,30 m. Il piano sottotetto (Sub 2) di altezza media pari a circa 1,90 m ($h_{\max} = 2,80$ m ed $h_{\min} = 0,85$ m), invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di tre camere ed un servizio igienico oltre ad un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq. I due livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 11,50 m. L'accesso al portone principale avviene a partire dalla Traversa via Archimede e percorrendo il vialetto scoperto ad uso esclusivo del fabbricato. La consistenza superficiale del livello sottotetto (identificata con il Subalterno 2) sembrerebbe dagli accessi agli atti del Comune di Battipaglia essere stata realizzata senza nessun titolo abilitativo ed accatastata nell'anno 2003 in categoria C/2 come unico vano deposito, mentre di fatto risulta adibito come civile abitazione.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, Sub 1, Categoria A/4, Rendita 232,41 €;*
- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, Sub 2, Categoria C/2, Rendita 247,12 €.*

LOTTO DUE (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un Locale Commerciale (Piano terra – Sub 3) situato alla Via Rosa Iemma N.23 nel Comune di Battipaglia. Il locale è composto da un ambiente unico ed un servizio igienico per una superficie utile pari a circa 28 mq ed altezza utile interna di circa 3,80 m.

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Locale commerciale censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107, Sub 3, Categoria C/1, Classe 9.*

TITOLI DI PROPRIETA':

LOTTO 1:

TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO UNO** (N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1 - 2) sono pervenuti ai debitori Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS in virtù del seguente titolo di proprietà:

All. 3a) Atto di Compravendita del 08.11.2004 a firma del notaio Fasano Matteo Repertorio 34253/15664, trascritto il 09.11.2004 ai n.ri R.G.52065-39513, mediante il quale i Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** acquistavano in regime di separazione dei beni dai Sig.ri **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** la piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte del Lotto 1.

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali e non** si riporta quanto segue:

3. ai suddetti coniugi Sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dette unità immobiliare del LOTTO 1 erano pervenute tramite successione da **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS**, del 09/09/2003 e trascritto il 02/03/2004 ai n.ri 9683/7754 e successivamente atto di accettazione tacita d'eredità per notaio Fasano Matteo del 08/11/2004 Rep. 34253/15664 trascritto il 08/09/2022 ai n.ri 38145/30268.

LOTTO 2:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che il locale commerciale che costituisce il **LOTTO DUE** (*N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3*) è pervenuto ai debitori Sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** in virtù del seguente titolo di proprietà:

All. 3b) Successione causa morte denuncia nu.4 vol.453 del 14.12.2006, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 12.03.2007 ai n.ri 13477/8154 e relativo atto di accettazione tacita d'eredità con atto notarile pubblico per notaio Matteo Fasano del 05.06.2008 Repertorio 44854/22321, trascritto il 08.09.2022 ai n.ri 38146/30269, mediante la quale i Sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** acquisirono rispettivamente la quota parte di 1/3 della piena proprietà del locale commerciale sopra descritto del Lotto 2 per morte del de cuius Sig. **OMISSIS** nato **OMISSIS** il **OMISSIS**.

Relativamente poi alle **Provenienze Ultraventennali e non** si riporta quanto segue:

4. al suddetto Sig. **OMISSIS** detta unità immobiliare del LOTTO 2 era pervenuta tramite atto di divisione a stralcio da se stesso e da **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, con atto di divisione a stralcio per notaio Guglielmo Barela, del 15/03/1982 e trascritto il 20/03/1982 ai n.ri 7251/6240, con il quale **OMISSIS** riceveva la piena proprietà del LOTTO 2. Detta divisione nasceva da atto di donazione per notaio Aristide Parisi del 19/07/1978, trascritto il 14/08/1978 ai n.ri 18695/16391 e atto di compravendita per notaio Luigi D'Agosto del 31/12/1973, trascritto il 25/01/1974 ai n.ri 3545/3200.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETÀ:

- ✓ Da confronti incrociati tra Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna incongruenza.
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 06.04.2022, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3c (*cfr. Volume Allegati*).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto attiene alla situazione di possesso del Lotto Uno, come confermato dai debitori, in sede di sopralluogo del 17.02.2023, **il fabbricato per civile abitazione (Sub 1-2) risulta fruito dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori).**

Mentre, il LOTTO DUE (locale commerciale – Sub.3) risulta attualmente nel possesso materiale dei Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 7) della presente relazione.

CANONE DI LOCAZIONE:

LOTTO 1:

In relazione al carattere del cespite esecutato il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO 1 esecutato** risulta essere paria a:

$$\text{❖ Canone Locativo (LOTTO UNO)} = 3,20 \text{ (€/mese)} / \text{mq} \times 105,80 \text{ mq} = 338,56 \sim \mathbf{340,00} \text{ €/mese.}$$

LOTTO 2:

In relazione al carattere del cespite esecutato il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO 2 esecutato** risulta essere paria a:

$$\text{❖ Canone Locativo (LOTTO DUE)} = 5,08 \text{ (€/mese)} / \text{mq} \times 27,40 \text{ mq} = 139,10 \sim \mathbf{140,00} \text{ €/mese.}$$

Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 8) della presente relazione.

ONERI CONDOMINIALI PENDENTI:

LOTTO 1:

Per quanto attiene l'esistenza di oneri di natura condominiale, si ritiene opportuno evidenziare che sul fabbricato unifamiliare esecutato (part. 229 sub.1 - 2) **non risulta istituito alcun regime condominiale, emergendo il carattere unifamiliare del cespite.**

LOTTO 2:

Sul fabbricato di via Rosa Jemma N.27 - Particella 107, entro cui ricade il Lotto 2, **insiste regime condominiale – “CONDOMINIO TOSCANINI”**. L'amministratore condominiale è il Sig. Vito

Latronico, via Belluno N.4 – 84091 – Battipaglia (SA), tel: 0828671297, cell.335/6460339 - P.E.C. amministrazionilatronico@pec.it.

Successivamente alla richiesta della posizione debitoria trasmessa dal sottoscritto C.T.U. mezzo p.e.c. in data 12.09.2023, l'Amministratore Condominiale Dott. Vito Latronico riscontrava tale richiesta con propria nota p.e.c. del 30.08.2023.

In particolare dal **resoconto su pendenze condominiali del 30.08.2023** (All.11) emerge che gli oneri condominiali ordinari in capo alla Sig.ra OMISSIS ammontano ad €198,00.

Relativamente ai vincoli di altra natura si rimanda al successivo Quesito 13).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI LOTTI 1 e 2:

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 06.06.2008** ai numeri 23028/3971, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari) e contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (terzi datori di ipoteca)** a garanzia di un mutuo di €125.125,91 concesso dalla **OMISSIS (creditore procedente)**, con atto del notaio Fasano Matteo in data 05.06.2008 Rep. 44854/22321;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 22.06.2022** numeri 26771/21203, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori ipotecari) e contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (terzi datori di ipoteca)** ed a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** sui Lotti 1-2 eseguiti identificati in N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1-2 e N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3.

Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 11) della presente relazione.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

LOTTO 1:

Il piano terra del fabbricato unifamiliare di cui al **Lotto 1** oggetto della presente E.I.149/2022 **è stato edificato in due momenti differenti entrambi prima del 01.09.1967.** In particolare **sono stati realizzati prima i due vani antistanti la Traversa via Archimede e, successivamente, con Determina del Sindaco Prot. N.11519 del 19.06.1967 furono autorizzati i lavori di ampliamento e la realizzazione del vano scala di collegamento al lastrico solare.** Ancora per detto piano terra fu rilasciato **Certificato di Abitabilità Prot. N.2823 del 29.04.1971** da parte del Comune di Battipaglia.

Agli atti dell'Ente **non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo relativo al piano sottotetto,** quest'ultimo accatastato nel 2003.

Nel considerare le condizioni di applicabilità o meno del percorso di regolarizzazione in virtù della legislazione sul condono edilizio (L.47/85 e s.m.i.) pur essendo i titoli edilizi originari e, dunque, i presumibili inizi delle edificazioni antecedenti al 1985, occorre valutare i numeri fattori di incertezza legati sia all'origine delle ragioni del credito, sia alle volumetrie non assentite, sia alle

potenzialità edificatorie rapportate con le consistenze particellari. Tutti questi fattori, fermo restando che il parere ultimo sull'effettiva sanabilità mediante oblazione o alternativo ripristino dello stato dei luoghi assentito spetta agli Enti preposti per competenza (U.T.C. di Battipaglia) porta il sottoscritto C.T.U. a ritenere congruamente, a fini puramente estimativi, di **praticare sulle volumetrie non assentite una decurtazione del 50% rispetto al valore pieno.**

LOTTO 2:

Il fabbricato entro cui ricade il **Lotto 2** oggetto della presente E.I.149/2022 **è stato edificato in virtù dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di ricostruzione del fabbricato con provvedimento sindacale Prot.N.016033 del 07.10.1987 e successiva modifica Prot. N.9063 del 27.05.1988 – Concessione Edilizia N.139/87** (Legge 2019/81). In seguito all'ultimazione dei lavori intervenuta in data 16.03.1990, è stato redatto il **Collaudo Statico delle Strutture** e debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno Prot.N.10697 del 08.06.1990. Ancora in data 04.01.1993 e Prot. 3796 il Comune di Battipaglia ha rilasciato il **Certificato di Abitabilità del fabbricato.**

Per ulteriori dettagli sui titoli edilizi si rimanda direttamente agli Allegati 7 del Volume Allegati.

VALORE A BASE D'ASTA (E.I. 149/2022):

LOTTO UNO (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da due livelli fuori terra (piano terra e piano sottotetto), ubicato in Traversa via Archimede N.10/c nel Comune di Battipaglia (SA). Al piano terra del fabbricato – identificato con il Sub 1 – risulta presente un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico ed una camera per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq ed altezza pari a 3,30 m. Il piano sottotetto (Sub 2) di altezza media pari a circa 1,90 m ($h_{\max} = 2,80$ m ed $h_{\min} = 0,85$ m), invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di tre camere ed un servizio igienico oltre ad un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq. I due livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 11,50 m. L'accesso al portone principale avviene a partire dalla Traversa via Archimede e percorrendo il vialetto scoperto ad uso esclusivo del fabbricato. La consistenza superficiale del livello sottotetto (identificata con il Subalterno 2) sembrerebbe dagli accessi agli atti del Comune di Battipaglia essere stata realizzata senza nessun titolo abilitativo ed accatastata nell'anno 2003 in categoria C/2 come unico vano deposito, mentre di fatto risulta adibito come civile abitazione.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, **Sub 1**, Categoria A/4, Rendita 232,41 €;*
- *Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229, **Sub 2**, Categoria C/2, Rendita 247,12 €.*

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 1): 74.450,00 €

(settantaquattromilaquattrocentocinquanta/00 €)

LOTTO DUE (E.I. 149/2022):

- Diritto di proprietà di un Locale Commerciale (Piano terra – Sub 3) situato alla Via Rosa Iemma N.23 nel Comune di Battipaglia. Il locale è composto da un ambiente unico ed un servizio igienico per una superficie utile pari a circa 28 mq ed altezza utile interna di circa 3,80 m.

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Locale commerciale censita all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107, Sub 3, Categoria C/1, Classe 9.*

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO DUE): 19.500,00 €

(diciannovemilacinquecento/00 €)

Quesito 18:

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

In merito al quesito 18 è stata elaborata in un file separato di galleria grafico fotografica una sintesi con una estesa e puntuale descrizione della consistenza, dello stato dei luoghi e del contesto degli esterni dei Lotti 1 e 2.

Quesito 19:

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Durante il corso delle operazioni peritali e nell'espletamento del mandato non vi è stata la necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione da parte del sottoscritto C.T.U..

Quesito 20:

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

Allo stato attuale nell'ambito della presente E.I.149/2022 è stato nominato il **Custode Giudiziale** nella persona dell'**Avv. Caterina Alfano**, verso il quale il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione. Si ritiene opportuno precisare che, previo preliminare accordo, il sopralluogo del Custode del 17.02.2023 è stato tenuto congiuntamente con lo scrivente C.T.U.. Peraltro in sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ha preventivamente alla statuizione della congrua indennità di occupazione comunicato a mezzo p.e.c. la determinazione del più probabile canone di locazione mensile del locale commerciale (Lotto 2).

CONGEDO DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all'udienza del 10.10.2023 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I.149/2022.

Con Osservanza

Eboli, 07 Ottobre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE - E.I.149/2022

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°2 relazione grafico-fotografica, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

ELENCO ALLEGATI:(N.11 gruppi di Allegati fascicolati in questo volume separato dalla relazione di Stima):

- Allegati 1:** Decreto di Nomina del 02.01.2023 e Verbale di Accettazione Incarico del 05.01.2023 (da All.1a ad All.1b);
- Allegati 2:** Atto di Pignoramento, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita e Nota di Iscrizione a Ruolo della Procedura Esecutiva E.I.149/2022 (All. 2a ed All.2d);
- Allegati 3:** Atto di Compravendita, Trascrizione Successione di Morte, Certificazione Notarile (da All.3a ad All.3c)
- Allegato 4:** Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificato Stato di Famiglia (da All. 4a ad All.4c);
- Allegati 5:** Dati Catastali Beni Esecutati (da All.5a ad All.5f);
- Allegati 6:** Elenco Formalità Pregiudizievoli per Soggetto e Nota di Trascrizione Pignoramento (da All.6a ad All.6c);
- Allegati 7:** Documentazione sui Titoli Edilizio del Lotto Unico (All. 7a e All.7b);
- Allegato 8:** Verbale di Sopralluogo C.T.U. del 17.02.2023 (All.8);
- Allegati 9:** Valori OMI, Valori Borsino, Valori Bollettino Quotazioni Immobiliari, Valori Agricoli Medi 2022 ed Annunci Siti Internet (da All.9a ad All.9c);
- Allegati 10:** Planimetrie Digitalizzate Lotto 1 e 2 (da All.10a ad All.10b);
- Allegati 11:** Resoconto Pendenze Condominiali Lotto 2.

E' presente, inoltre, la seguente documentazione:

- ❖ **Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **N° 2 Relazione grafico-fotografica (LOTTO 1 e 2);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte
Via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
Cell. 3286587454
P.E.C.: vito.piemonte@ordingsa.it