

# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE



Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Procedura Esecutiva

Ruolo Generale Esecuzioni Nr. 229/2017

Creditore \_\_\_\_\_

Debitore \_\_\_\_\_

Giudice dell'esecuzione Dott. Luigi BOBBIO

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

IL C.T.U.

Arch. Giulio Napoletano



Nocera Inferiore 26.04.2021



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



## Premessa

Il sottoscritto **architetto Giulio Napoletano**, nato a Nocera Inferiore il \_\_\_\_\_, con studio professionale in Nocera Inferiore alla via E. Siciliano n° 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n° 1487, in data 20.10.2020 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore, **Dott. Luigi BOBBIO**, nella Procedura Esecutiva n. **229/2017**

**R.G.E.** promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, per la stima dei beni pignorati.

Nello specifico, il Giudice dell'Esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., ponendogli i seguenti quesiti:

- **Controllo preliminare:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **QUESITO 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- **QUESITO 2:** elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- **QUESITO 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
- **QUESITO 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- **QUESITO 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- **QUESITO 6:** verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;
- **QUESITO 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- **QUESITO 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- **QUESITO 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- **QUESITO 10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- **QUESITO 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- **QUESITO 12:** procedere alla valutazione dei beni;
- **QUESITO 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati;
- **QUESITO 14:** acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

## Svolgimento delle operazioni di Consulenza

Prestato il giuramento di rito (21.10.2020), il 16.12.2020, il sottoscritto CTU acquisiva dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno – Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate copia della visura e della planimetria catastale del cespite sottoposto ad esecuzione immobiliare.



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



A seguire, alle ore 10.30 dello stesso giorno, in compagnia del Custode Giudiziario, avv. Marilena Marrazzo, partecipava all'ispezione del bene pignorato, ubicato in Siano alla via Zambrano n. 145, effettuandone un sommario rilievo metrico e fotografico, a causa della presenza di arredi e materiali che ostacolavano le operazioni di misurazione.

Acquisito, dal sito dell'Agenzia del Territorio, lo stralcio catastale dell'area, apprendeva dal custode giudiziario che il giorno 29.01.2021 avrebbe avuto luogo la rimozione dei beni mobili dal locale.

Il 22.02.2021 prendeva atto che il G.E. dott. Luigi Bobbio, accogliendo l'istanza del custode giudiziario del 08.02.2021, aveva disposto che il sottoscritto provvedesse altresì a stimare i costi afferenti alla rimozione delle strutture e delle apparecchiature ancora presenti nel locale: binari metallici ancorati al soffitto del locale; due celle frigorifere e relativi motori; unità esterna di un climatizzatore.

Il 16 marzo 2021, inoltrava all'Ufficio Tecnico del Comune di Siano istanza di accesso agli atti per visionare la pratica edilizia inerente alla concessione rilasciata per la costruzione dell'edificio in cui è situato il bene sottoposto ad esecuzione, nonché copia della pratica edilizia e del relativo permesso di costruire rilasciato per il cambio di destinazione d'uso del cespite, da autorimessa a locale commerciale.

Lo stesso giorno provvedeva ad estrarre dal Portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Provinciale Territorio, ispezioni ipotecarie e note di trascrizione a favore e contro il debitore (sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare) e visure catastali, storica ed aggiornata, del bene pignorato (sportello Servizi Catastali).

Il 19.03.2021, verificato che i titoli di proprietà del bene, rogati dai notai \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_, erano disponibili solo presso l'Archivio Notarile di Salerno e preso atto che né l'esecutato né l'avvocato di questi erano in grado di fornirne una copia, provvedeva a richiederli in copia conforme al predetto PP.UU., ricevendoli a mezzo pec il successivo 31.03.2021.

Il 30 marzo 2021 e il successivo 1° aprile si recava presso l'UTC di Siano per visionare ed estrarre copia in formato digitale (foto) delle predette pratiche edilizie.

Il 03.04.2021 comunicava al Custode Giudiziario di aver fissato il secondo accesso sui luoghi di causa per venerdì 9 aprile 2021 convocandolo e, contestualmente, richiedendogli informazioni sugli eventuali oneri condominiali gravanti sul bene.

Lo stesso giorno, inoltrava istanza all'indirizzo di posta certificata del protocollo del Comune di Siano, per richiedere agli uffici Anagrafe e Stato Civile l'Estratto del matrimonio; il certificato di morte della signora \_\_\_\_\_ consorte del debitore, e stato di famiglia storico, ricevendoli il successivo 6 aprile 2021 (n. 3 certificati).

Il 09.04.2021, alla presenza del custode giudiziario e del debitore, signor \_\_\_\_\_, coadiuvato



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





dall'arch. \_\_\_\_\_, constatato che il locale era stato quasi del tutto sgomberato, portava a termine le operazioni peritali di rilievo e di verifica dell'immobile pignorato. Effettuava dunque un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'intera consistenza, provvedendo altresì a rilevare le dimensioni delle celle frigo da rimuovere, nonché ad esaminare le altre strutture ed apparecchiature ancora presenti nel locale da smontare e smaltire in discarica: i binari ancorati al soffitto dei due ambienti e delle celle per trasportare le carni; i motori delle celle e del climatizzatore.

Il 12.04.2021 richiedeva all'amministratore del "Condominio \_\_\_\_\_", dott. \_\_\_\_\_, la certificazione delle spese condominiali ordinarie e straordinarie a carico del cespite pignorato, con il dettaglio delle eventuali morosità relative agli ultimi due anni dalla data della perizia.

Il 16.04.2021 acquisiva dallo Sportello Telematico dell'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, Direzione Provinciale di Salerno, per il tramite del collega, arch. \_\_\_\_\_, ispezione ipotecaria dell'immobile.

Il 19.04.2021 riceveva a mezzo email la documentazione richiesta, con il dettaglio delle quote condominiali gravanti sull'immobile, suddivise per gestioni e per annualità, lasciate insolute dal debitore. Forniva altresì documentazione attestante lo stato dei contenziosi con il \_\_\_\_\_ pendenti in sede civile.

#### CONTROLLO PRELIMINARE: verifica completezza della documentazione depositata ex art 567 cpc

In primo luogo l'esperto ha accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del certificato ipocatastale e che la stessa attesta la **provenienza ventennale** del cespite sottoposto a procedura esecutiva, riportando un periodo fino ad atto di acquisto derivato/originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione, oltre a citare **l'atto di pignoramento immobiliare trascritto** alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ (reg. gen. \_\_\_\_\_ / reg. part. \_\_\_\_\_ - pubblico ufficiale Tribunale Salerno rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_), **attesta** che il bene è di **proprietà** del signor \_\_\_\_\_ e che, a partire dal **1989** **a tutto il 28.09.2017**, lo stesso è **libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi** risultanti dai titoli di provenienza e dai registri esaminati, fatta eccezione di:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per la somma di lire 160.000.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per la somma di lire 200.000.000 a favore di \_\_\_\_\_.



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di  
Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_;

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_ per la somma di euro 180.000 a favore di \_\_\_\_\_ -

\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di Sa-

lerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_;

Menziona inoltre che il **debitore**, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ viene immesso  
nel possesso dell'immobile pignorato (negoziò al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Siano alla  
via Zambrano e riportato in catasto fabbricati al foglio 5 particella 222 subalterno 34, categoria C1 mq  
147) con **atto amministrativo** in data \_\_\_\_\_ presentato presso l'Ufficio del Registro di Salerno con-

tenente denuncia di successione del coniuge, signora \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

ed ivi deceduta il \_\_\_\_\_, devoluta per **testamento olografo** pubblicato il \_\_\_\_\_ per atto notaio

\_\_\_\_\_ e registrato a Pagani il ( \_\_\_\_\_ ' al n. \_\_\_\_\_, trascritta presso i RR.II. di Salerno in  
data \_\_\_\_\_ ' ai nn. \_\_\_\_\_ ).

Cita, inoltre, l'**atto di compravendita** rogato il \_\_\_\_\_ dal notaio \_\_\_\_\_ (trascritto il successivo  
\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ dei RR.II. di Salerno), con il quale la società \_\_\_\_\_ alienò

ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, coniugati in regime di comunione legale dei beni, il  
bene oggetto della presente procedura esecutiva.

In secondo luogo l'esperto, rilevato che il creditore procedente ha depositato agli atti della procedura  
le visure catastali, attuali e storiche, ha provveduto comunque ad acquisirle dal competente ufficio in  
data 16.12.2020 e 16.03.2021, accertando che i dati catastali in esse riportati corrispondono del tutto  
con quelli della certificazione notarile.

Accertato, infine, che non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto CTU  
ha provveduto ad acquisire dagli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Siano, il certificato integrale  
dello stato di famiglia, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed il certificato di morte della  
consorte del debitore. Da questi si evince che, in data \_\_\_\_\_ i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

hanno contratto matrimonio in Siano (SA), scegliendo il regime della comunione dei beni. Il

\_\_\_\_\_ è deceduta in Siano la signora \_\_\_\_\_

**QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento.**

Il **debitore**, signor \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, resi-  
dente in \_\_\_\_\_ (SA) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_ (l \_\_\_\_\_ ), nata

Giulio Napoletano, architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it

il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ed ivi deceduta il \_\_\_\_\_, coniugati in regime di comunione legale dei beni, con il citato atto di compravendita del \_\_\_\_\_ (trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ dei RR.II. di Salerno), acquistarono dalla Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, il bene oggetto della presente procedura esecutiva: "In Comune di Siano alla via Zambrano, **Box garage** al piano sottostrada, distinto con il numero **11**, di circa metri quadri 160, con due accessi, di cui uno dalla corsia esterna. **Confini:** a nord, zona di rispetto; ad est, corsie di accesso ed altri box della società; a sud, zona di rispetto; a ovest, via Zambrano. Riportato nel **NCEU** del citato comune così come segue: foglio **5** particella **222**, subalterno **28**, via Zambrano 121, piano 1S, categoria **C/6**, classe **U**, mq **166**, rendita catastale lire 498".

Il box è posto al piano seminterrato della verticale A del fabbricato per civili abitazioni, non di lusso, "Condominio \_\_\_\_\_" costruito dalla predetta società "I \_\_\_\_\_", in virtù di **concessione edilizia n. 131 del 20 ottobre 1980** e successiva **variante del 21 aprile 1982 n. 18**. Dichiarato abitabile dal Comune di Siano con decorrenza del 26 aprile 1982, l'edificio è suddiviso in due verticali: quella a sud-est verticale A è composta da piano interrato, piano terra e tre piani superiori, coperti a terrazza; la verticale B, sita al lato nord-ovest è composta da piano terra e quattro piani superiori, coperti a terrazza.

Il suolo edificabile sul quale fu eretto il fabbricato era riportato in Catasto Terreni **NCT** al foglio **5** mappali **222/2, 1008** e **221/1**, e fu acquistato dalla società \_\_\_\_\_, con atti rogati dal notaio \_\_\_\_\_, il 6 maggio 1981, (rep. n. 174 e n. 175), registrati a Salerno il 14.05.1981 ai nn. 4772 e 4773, e trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 15.05.1981 ai nn. 11022/9563 e 11023/9564.

Successivamente, con **concessione edilizia n. 8 del 27.02.2003**, fu modificata la destinazione d'uso dell'immobile sottoposto ad esecuzione: **da box garage a locale per attività artigianale**. Tale variazione, **da garage a negozio**, fu denunciata anche al Catasto (n. 25486.1/2004 - protocollo n. SA0160622), per cui a partire dal 04.05.2004 il bene risulta così identificato: foglio **5** particella **222**, subalterno **34**, categoria **C1**, classe **7**, consistenza **147 m<sup>2</sup>**, rendita catastale Euro 971,77; via Zambrano 120, piano S1.

Esaminato il fascicolo e gli atti acquisiti presso i PP.UU., l'esperto precisa quanto segue:

- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore;
- i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del medesimo pignoramento;
- il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



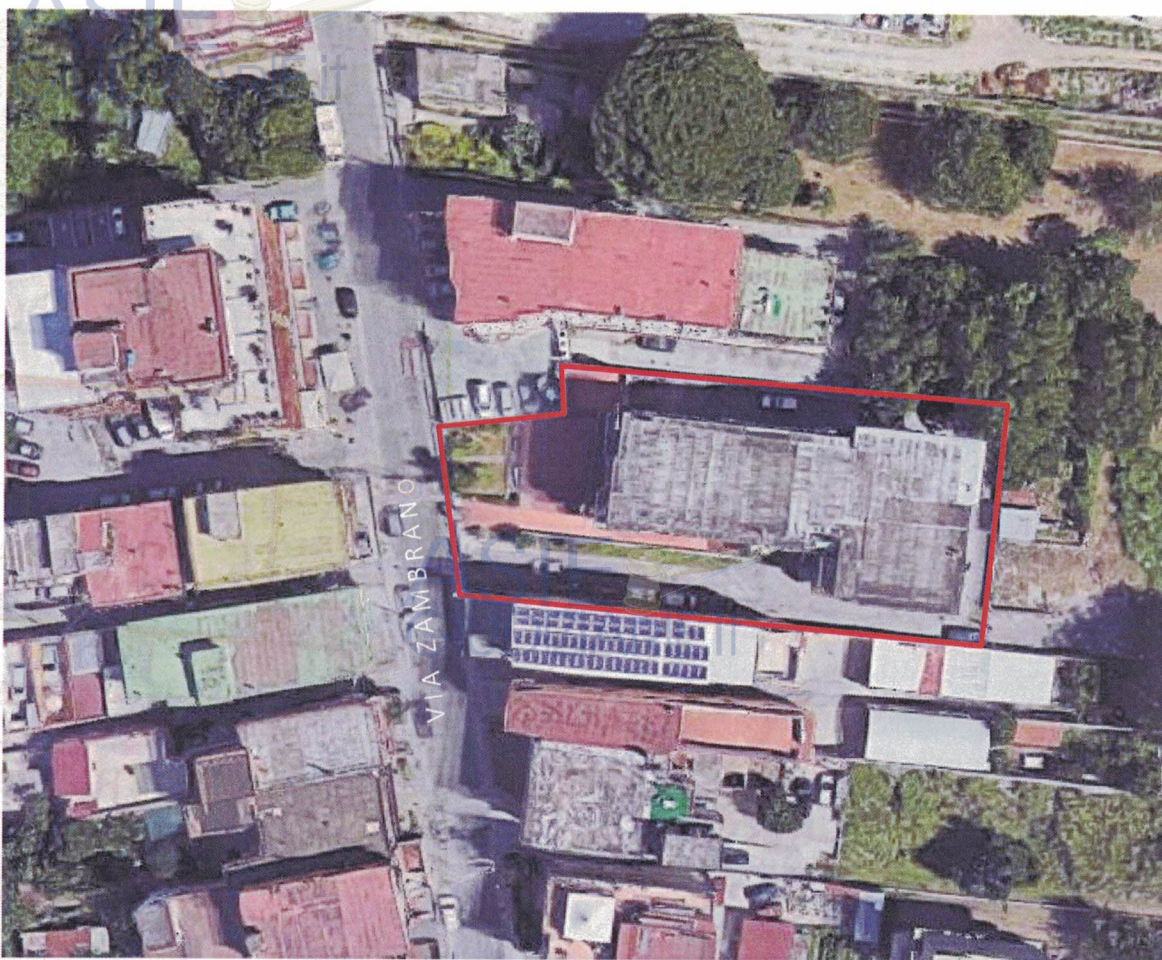
Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





- come già rilevato dal custode giudiziario, avv. Marrazzo, la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 28.09.2017, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore nella persona della Dott.ssa \_\_\_\_\_, indica per mero errore quale Pubblico Ufficiale il Tribunale di Salerno.

Di seguito, gli stralci dell'ortofoto reperita sul web, della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e della planimetria catastale del bene pignorato.



Ortofoto

**Confini fabbricato:** a nord con viale condominiale e con area scoperta di pertinenza dello stabile edificato sul mappale 567; a est con area e con viale condominiale; a sud con rampa carrabile e con viale condominiale; a ovest con area condominiale e con via Zambrano.

**Confini locale:** a nord con viale condominiale e con area scoperta di altra u.i. (mappale 567); ad est con altri box al piano seminterrato e corsie di manovra condominiali; a sud con rampa e viale condominiale; a ovest con terrapieno lotto, adiacente a via Zambrano.

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it









Vista del fabbricato da Via Zambrano

**QUESITO n. 2: individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto.**

La stima riguarda un unico cespite, pertanto, il CTU procede alla formazione di un unico lotto.

Il locale artigianale è ubicato al piano seminterrato, interno 11, dell'edificio per civili abitazioni, denominato Condominio I, sito alla Via Zambrano n. 145 (già 120) del Comune di Siano.

Composto di due verticali, lo stabile riceve l'accesso pedonale e carrabile attraverso i due varchi, prospicienti su via Zambrano, identificati con i civici 145 e 147.

Il bene pignorato si articola su una forma irregolare, ha superficie netta pari a 171,50 m<sup>2</sup> e altezza interna compresa tra 3,00 e 3,16 ml. Riceve l'accesso dal varco a nord-est, collegato, tramite una rampa (pedonale e carrabile), alla corsia di manovra condominiale che circonda il lotto. In origine aveva accesso diretto anche dalla corsia di manovra del garage, tramite l'unico varco a est. Con la sua trasformazione, da box auto a locale artigianale, i proprietari hanno provveduto a murare il varco dall'interno, lasciando, tuttavia, la porta basculante all'esterno.

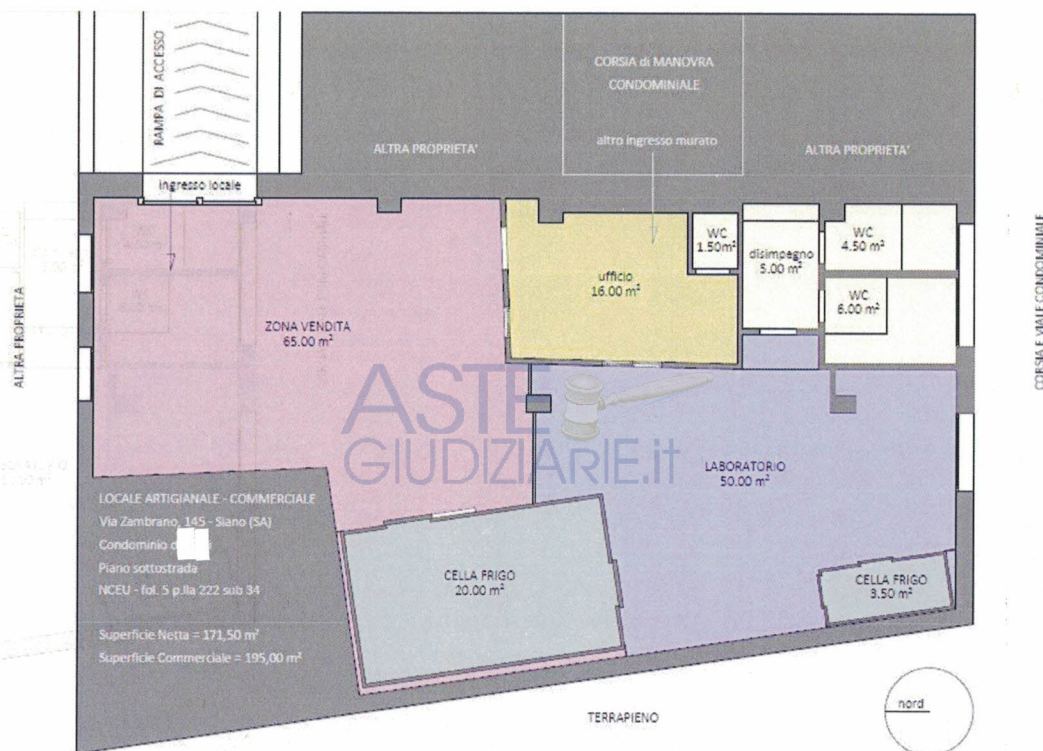
Suddiviso in due zone da un serramento in alluminio e vetro, era destinato, fino alla cessazione dell'attività del debitore, alla lavorazione e alla vendita di carni: la porzione antistante (65,00 m<sup>2</sup>), sufficientemente illuminata da due finestre e dalla porta finestra dell'ingresso, è ancora allestita con banchi frigo e apparecchiature per la pesa ed era riservata alla vendita; quella retrostante (50,00 m<sup>2</sup>), scarsamente illuminata dall'unica finestra allocata nella parte alta della parete sud, ospita tuttora celle frigo ed era destinata a laboratorio, per il taglio e il confezionamento delle carni.

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





Completano la distribuzione interna: a est, posto a quota + 20 cm rispetto al piano di calpestio del locale, un ufficio (16,00 m<sup>2</sup>), dotato di due finestre con affaccio verso l'interno del locale e un piccolo locale WC ad esso annesso, completamente cieco e dotato di lavabo e vaso (1,50 m<sup>2</sup>); a sud-est, a 25 cm dal calpestio, due locali di servizio riservati agli addetti, di 4,50 m<sup>2</sup> e 6,00 m<sup>2</sup>, dotati di lavabo e vaso e sufficientemente illuminati. Quello più grande contiene anche un piatto doccia. Nell'altro, invece, è ubicato un boiler per l'acqua calda sanitaria. Separati dal predetto ufficio attraverso vano di disimpegno destinato a spogliatoio (5,00 m<sup>2</sup>), sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche. Sul margine ovest del locale sono state collocate due celle frigorifere, rispettivamente di 20,00 m<sup>2</sup> quella più grande a nord-ovest e di 3,50 m<sup>2</sup>, l'altra, ubicata nell'angolo sud-ovest.



Planimetria dello stato di fatto

Confrontando la planimetria dell'immobile con lo stato rappresentato nei grafici e nei documenti agli atti dell'UPT di Salerno, si trae che il locale, pur avendo una forma simile, nonché un'altezza interna pressoché identica ( $H_{med}=3.08$  m), ha una maggiore superficie commerciale<sup>1</sup> ( $S_{lorda}$ ): 195,00 m<sup>2</sup> anziché 166 m<sup>2</sup>.

**1** Determinata secondo il principio introdotto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, con il quale si assume il **metro quadrato di superficie catastale** quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



Lo stesso, inoltre, ancorché destinato dal debitore a negozio (categoria catastale C/1), dove vendeva al dettaglio i prodotti alimentari che lavorava (taglio e confezionamento di carni macellate), ha per ubicazione e per tipologia, ma soprattutto per effetto del titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Siano (C.E. n. 8/2003 con la quale fu autorizzato il cambio di destinazione d'uso da box -garage a locale artigianale) una diversa destinazione d'uso: laboratorio artigianale (categoria catastale C/3) anziché locale commerciale (categoria catastale C/1).

Applicando, dunque, il principio introdotto dal DPR 138/1998, lo scrivente CTU ha determinato la **superficie commerciale** del bene pignorato, assimilando la tipologia (laboratorio ubicato al piano interrato) a quella di un deposito/garage<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE COMMERCIALE del locale**

**195,00 m<sup>2</sup>**

### Note relative al fabbricato in cui sono ubicati i beni

Il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare, costituito da un locale commerciale/artigianale al piano seminterrato, è situato in un fabbricato multipiano per civili abitazioni, non di lusso, ubicato alla via

<sup>2</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 2

10 LABORATORIO

10.1 Criteri generali

È opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in qualsiasi piano di un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura.

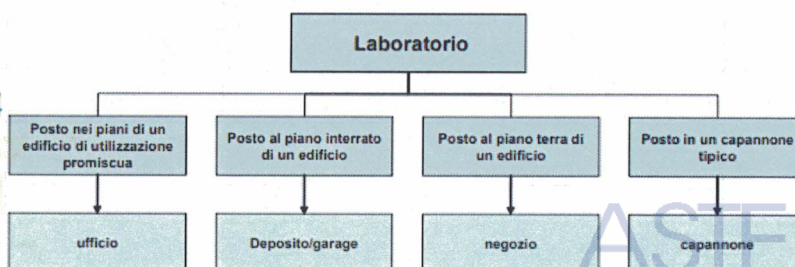
In particolare un laboratorio può essere ubicato:

- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio);
- **al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa (assimilabile a locale deposito);**
- in un capannone "tipico".

Un laboratorio anche nei piani intermedi di un edificio di utilizzazione promiscua (assimilabile ad un appartamento/ufficio)

#### Superficie commerciale

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, verrà quindi calcolata secondo i criteri, tra quelli già esposti, adottabili per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile:



La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio).

La superficie commerciale, dunque, è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it

Zambrano del Comune di Siano. Oltre al piano interrato prevalentemente destinato ad autorimessa, l'edificio è composto di un piano rialzato e tre livelli soprastanti, destinati a residenze. Sormontato da una copertura piana, il fabbricato, in pianta, ha una sagoma ad "elle" ed è circondato da aree scoperte, destinate, in prevalenza, a corsie di manovra. La striscia di lotto a occidente, invece, complanare con l'adiacente via Zambrano, è destinata ad area attrezzata condominiale. La porzione attigua all'edificio costituisce, per un ampio tratto, la copertura del locale de quo.

### Caratteristiche costruttive e dotazioni dell'edificio

Costruito tra il 1980 e il 1982, l'edificio ha struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi. Le pareti esterne, realizzate con blocchi forati di laterizio e/o cemento, sono intonacate e tinteggiate. Nel complesso lo stabile, dotato dei basilari impianti tecnologici: elettrico, idrico, termico, gas, ecc., presenta uno scadente grado di finitura. In particolare il predetto spiazzo condominiale, con funzioni di solaio di copertura per una porzione del locale di proprietà del debitore (per la precisione la parte ricadente al di fuori dalla sagoma dell'edificio), versa in pessime condizioni, tanto da generare, ormai da molti anni, copiose infiltrazioni di acqua piovana al livello sottostante con danni rilevanti al soffitto e al solaio.

In sintesi:

- Strutture verticali: telai di cemento armato;
- Solai: gettati in opera su travetti di C.A. e pignatte di laterizio;
- Copertura: piana;
- Pareti esterne: blocchi di laterizio e/o cemento rivestiti con intonaco tinteggiato;
- Scale: struttura in c.a. rivestita con lastre di marmo;
- Ascensore: presente.

### Condizioni di manutenzione dell'edificio

Le condizioni di manutenzione e di conservazione dell'intero edificio sono mediocri; addirittura pessime per il terrazzo condominiale che copre il locale del debitore. L'intero stabile, dunque, necessita di radicali ed urgenti opere manutentive. Soprattutto sul predetto terrazzo condominiale.

### Note relative alla zona in cui sono ubicati i beni

Posta in zona semiperiferica rispetto al centro di Siano, l'area su cui sorge il fabbricato è a ridosso della viabilità di attraversamento all'agglomerato urbano e poco distante da quella di collegamento

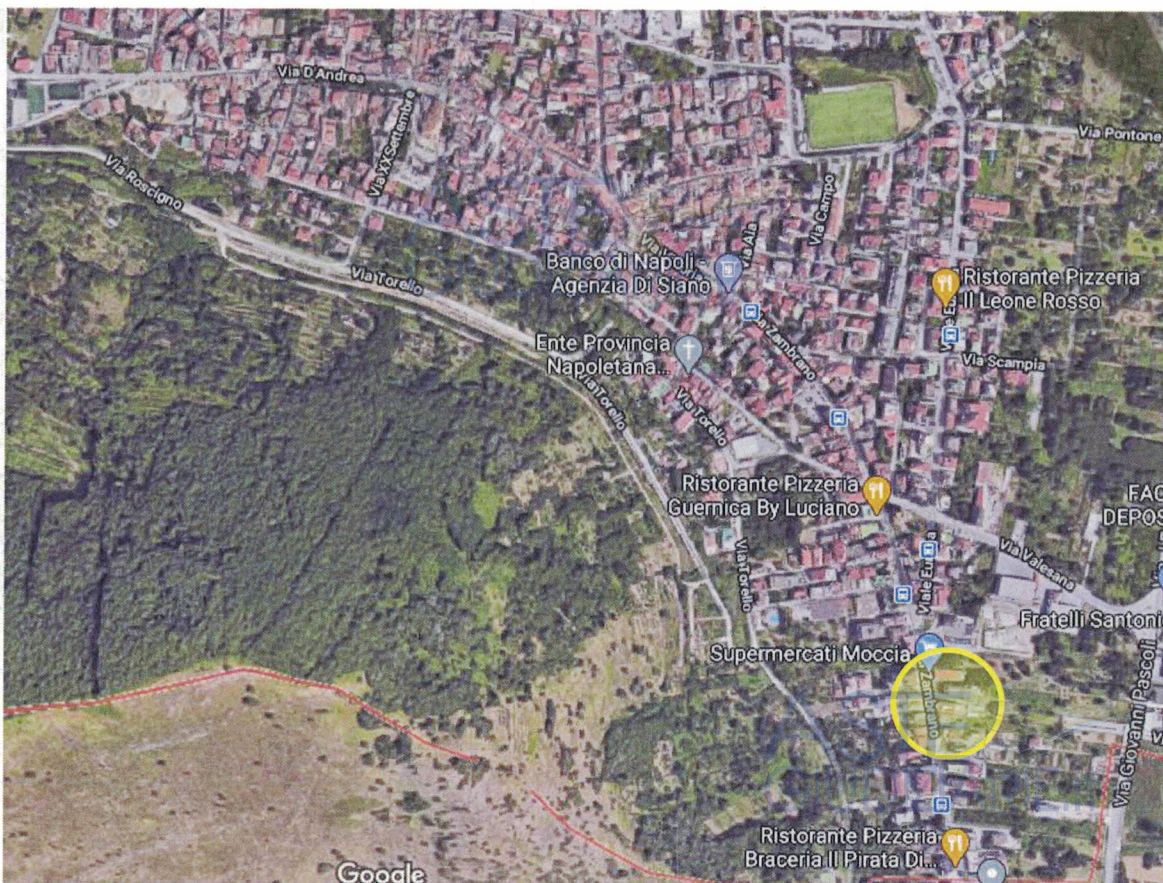


Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





intercomunale (Nocera – Castel San Giorgio - Mercato San Severino). Nelle vicinanze (raggio di 1,0 Km circa) sono presenti servizi civici quali poste, farmacia, esercizi commerciali, banche, chiesa, scuole. È dotata di tutte le infrastrutture primarie: rete viaria, pubblica illuminazione, metano, rete fognarie ecc. Vista l'ubicazione rispetto al centro urbano, viste le non rilevanti distanze sia dal capoluogo (Salerno) sia dai comuni limitrofi (Castel San Giorgio, Mercato San Severino), sia dallo svincolo autostradale della A30, tutti a meno di 10 km, visti anche i buoni collegamenti viari sia urbani che extraurbani, si può ritenere che il lotto sia situato in una posizione territoriale di discreta vivacità per quanto riguarda la domanda di locali aventi la medesima destinazione d'uso del cespite pignorato. Considerato, inoltre, che la struttura urbana dell'area, composta prevalentemente da edifici successivi al 1980, richiede costi di trasformazione ancora molto bassi (adeguamento degli impianti tecnologici; soddisfacimento dei requisiti antisismici; creazione di parcheggi, ecc.), si può assumere che la zona presenti condizioni di mercato stabili e convenienti e che assicuri un buon livello di commercializzazione degli immobili ad uso commerciale, ivi compresi quelli oggetto della presente procedura esecutiva.



Vista satellitare



Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it





### Caratteristiche prevalenti dei beni

Il locale, in totale stato di abbandono da alcuni anni orsono, presenta finiture interne ed esterne ordinarie, con uno scarso livello manutentivo. La dotazione di impianti (presenza e tipologia) è ordinaria e appena sufficiente. Il locale, infatti, oltre alle apparecchiature ed agli impianti necessari per la conservazione e la lavorazione dei prodotti commercializzati (celle frigorifero), è dotato di impianto di illuminazione, di impianto elettrico, idrico ed idro-sanitario (completo di boiler), ma non ha climatizzazione centralizzata né un sistema di ventilazione meccanico. Solo nella zona destinata a laboratorio è presente uno splitter con unità esterna collocata, insieme ai motori delle celle frigorifere, all'esterno del locale, nei pressi dell'ingresso. Nel corso del sopralluogo il proprietario ha confermato che tutte le utenze sono state disattivate, pertanto, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti né sono stati forniti i certificati di conformità alle vigenti normative.

Allo stato, dunque, non è munito dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**, i cui costi, per la sua acquisizione, ammontano a circa **400,00 €**.

La distribuzione interna è funzionale e conforme alla destinazione di locale commerciale/artigianale. Suddiviso in due zone (vendita e laboratorio), il locale riceve l'accesso dal varco posto a nord-est, dotato di serramento in alluminio e vetro e protetto da serranda metallica motorizzata. La sala destinata alla vendita ospita una grande cella frigorifero (a ovest) ed è collegata ai retrostanti locali: un ufficio con annesso locale WC, posto a sud-est e la zona destinata a laboratorio, posta a sud-ovest. Una porta-finestra a doppia anta in alluminio e vetro separa le due zone. Lo spazio destinato a laboratorio contiene anche una seconda cella frigo, posta nell'angolo sud-ovest e due locali di servizio, nell'angolo sud-ovest, destinati a WC e doccia per il personale e collegati all'antistante ufficio attraverso un piccolo disimpegno destinato a spogliatoio.

Sulle pareti perimetrali, oltre al descritto varco di ingresso (a nord-est), sono presenti diverse finestre "a lume ingrediente": due sul lato nord (locale ingresso) e tre sul lato sud (laboratorio e locali igienici). Tutti gli ambienti, ad eccezione dell'ufficio, sono rivestiti con piastrelle ceramiche fino a 1,80 / 2,00 ml di altezza, intonacati e tinteggiati per la restante porzione. Anche le pareti dell'ufficio e del disimpegno sono intonacate e tinteggiate. L'intero piano di calpestio è pavimentato con monocottura ceramica. Posto al piano seminterrato, non ha affacci e vedute; ha scarsa luminosità e scarso soleggiamento. Scarsa è anche l'aerazione naturale dei locali, per il ridotto numero e dimensionamento delle aperture. Infiltrazioni di acqua piovana che si protraggono ormai da diversi anni hanno danneggiato gran parte del soffitto e alcune porzioni in alto delle pareti, con conseguente compromissione dei requisiti di salubrità e agibilità del locale.



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



- Pareti esterne: muratura, intonacata e tinteggiata;
  - Pareti interne: tramezzature, perlopiù rivestite con piastrelle ceramiche di colore bianco; le restanti, intonacate e tinteggiate di bianco;
  - Soffitti: latero-cementizi, intonacati e tinteggiati di bianco;
  - Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche monocottura, colore chiaro;
  - Rivestimenti locali igienici: piastrelle ceramiche smaltate, di colore bianco, posate fino ad altezza regolamentare;
  - Infissi esterni: di alluminio smaltato bianco e vetro;
  - Infissi interni: porte ignifughe, tipo commerciale, di colore grigio; finestre interne di alluminio satinato e vetro;
  - Porta d'ingresso: a doppia anta in ferro smaltato (di colore verde) e vetro, protetto da serranda metallica motorizzata;
  - Impianto elettrico: sotto traccia (ordinario 220 V), privo di certificazione di conformità ex. L. 46/90;
  - Impianto idrico (acqua calda e fredda): sottotraccia; acqua calda prodotta da boiler elettrico;
  - Impianto di riscaldamento: non presente;
  - Altri impianti: telefonico; antifurto; climatizzazione presente un solo splitter nella zona laboratorio.
- Stante lo stato di abbandono dell'immobile, lo scrivente non ha potuto verificare l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

#### **Condizioni generali dell'unità immobiliare (contesto, qualità e stato di manutenzione):**

Inseriti in un complesso prevalentemente residenziale, il bene pignorato si trova in una zona semiperiferica rispetto al centro urbano di Siano, dove sono presenti tutti i servizi.

Il locale presenta su gran parte evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana. Ampie porzioni dell'intonaco sono corollate e altre sono danneggiate da efflorescenze e macchie. In molti punti del soffitto, inoltre, si rileva anche il fenomeno dello "sfondellamento" del solaio con il distacco anche di ampie porzioni dell'elemento di alleggerimento in laterizio.

Il locale è ancora dotato degli ordinari impianti tecnologici (elettrico ed idrico), ma allo stato non è possibile verificarne il corretto funzionamento perché il debitore, quando ha chiuso l'attività (2015) ha richiesto agli enti la cessazione delle relative forniture.

Asportati tutti gli arredi e rimosse le apparecchiature agevolmente smontabili, allo stato nel locale sono ancora presenti un banco frigo, due celle frigorifero, con i relativi motori, da 20,00 e 3,50 m<sup>2</sup>, la struttura



di alluminio (binari metallici utilizzati per movimentare le carni macellate) ancorata al soffitto delle celle e delle due zone (vendita e laboratorio), uno splitter e l'unità esterna, all'ingresso del locale.

Per un pieno ripristino del locale, dunque, è necessario rimuovere detti manufatti; demolire le porzioni di soffitto pericolanti (intonaco e laterizi); effettuare una radicale pulizia degli ambienti; trasportare a discarica tutti i rifiuti; ricostruire e intonacare le porzioni danneggiate del soffitto e delle pareti perimetrali; tinteggiare l'intera superficie del soffitto e le porzioni delle pareti interessate.

I costi necessari per detti interventi ammontano a circa 16.000,00 €, di cui 2.000,00 € per la sola rimozione dei manufatti (celle frigo e motori) e delle strutture (binari a soffitto) non rimossi dal debitore. La restante somma, invece, relativa ai lavori di ripristino del locale (spicconatura e rifacimento intonaco, tinteggiatura soffitto e pareti interessate dai lavori), ammonta a circa 14.000,00 € e corrisponde al deprezzamento pari al 15% che lo scrivente CTU ha applicato al valore di mercato del cespite per tener conto del suo scadente stato conservativo e manutentivo.

Nel complesso, dunque, l'immobile presenta scadenti condizioni igieniche, di efficienza e manutentive.

Di seguito alcune foto del bene pignorato:



Vista da via Zambrano del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it





La rampa di accesso al piano interrato



Il viale condominiale a nord, dal quale riceve l'ingresso il locale pignorato

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it







L'ingresso al locale dal viale condominiale a nord del lotto



L'altro ingresso al locale (oggi murato dall'interno), dalla corsia di manovra del piano interrato

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it







Il primo ambiente, con annessa cella frigo a destra, destinato (dal debitore) alla vendita



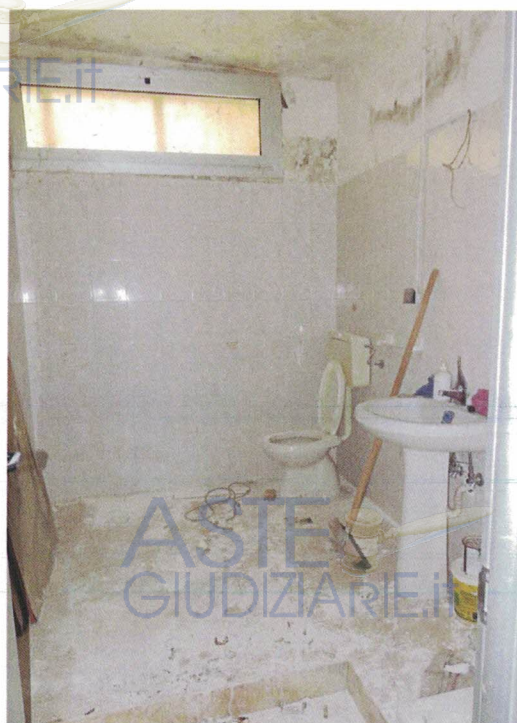
Il retro del locale,(con annessa cella frigo, destinato a laboratorio







Ufficio e annesso locale WC



Locali di servizio: WC addetti e spogliatoio



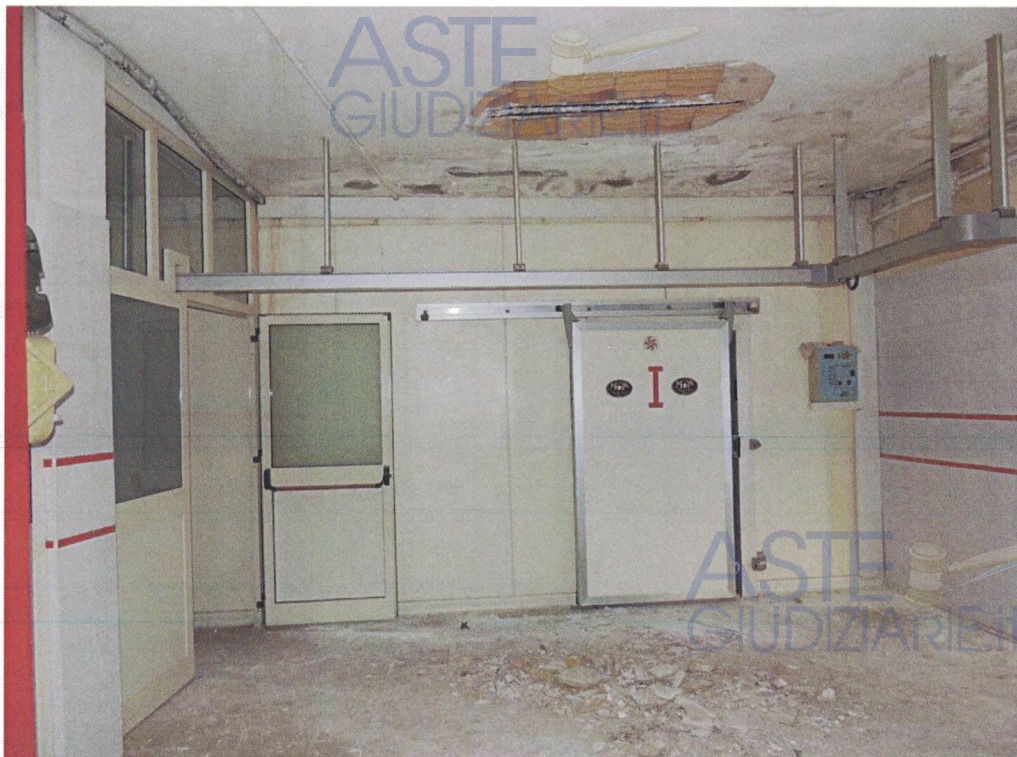
Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it







Danni al soffitto del locale



Danni al soffitto del locale



Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Danni interno locale



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Lo stato di totale degrado del terrazzo condominiale di copertura al locale



Lo stato di degrado e di usura della guaina applicata in passato per impermeabilizzare il terrazzo

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it





L'esame delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., non ha evidenziato l'esistenza del vincolo pertinenziale di eventuali pertinenze e accessori né eventuali quote di proprietà su parti comuni.

### QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato

Acquisite le visure catastali, storiche ed aggiornate all'attualità, del bene, nonché la planimetria catastale (allegata alla relazione e depositata agli atti della Procedura Esecutiva), lo scrivente ha accertato che l'esecutato possiede la piena proprietà del seguente cespite:

Locale commerciale-artigianale sito in Siano, via Zambrano 145 (già 120), piano S1, interno 11, censito in NCEU al foglio 5 particella 222, subalterno 34, categoria C/1, classe 7, consistenza 147 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale: 166 m<sup>2</sup>.

In merito alla ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati, l'esperto ha accertato che per il cespite sono intervenute le seguenti variazioni:

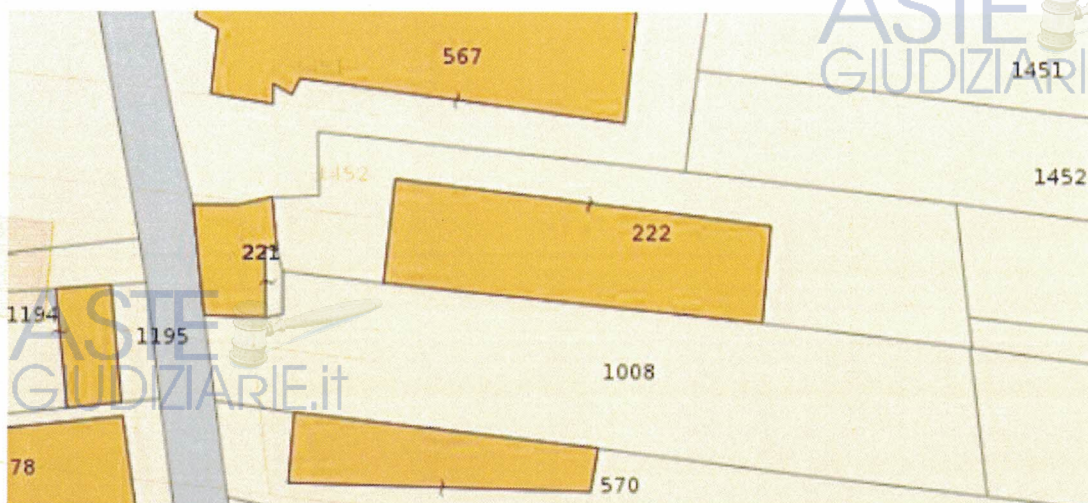
Anni 81/82 - costituzione	proprietari: ½ ; ½
30.06.1987 - impianto meccanografico	proprietari: ½ ; ½
01.01.1992 - variazione quadro tariffario	proprietari: ½ ; ½
04.05.2004 - variazione destinazione d'uso <sup>3</sup>	proprietari: ½ ; ½
02.12.2016 – voltura per successione <sup>4</sup>	proprietario: 100%

**3 Variazione della destinazione** del 04/05/2004 prot. n. SA0160622 in atti dal 04.05.2004 Registrazione: GARAGE-NEGOZIO (n. 25486.1/2004).

**4 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** del prot. n. atti dal Rogante:  
Sede: SIANO Registrazione: UU Sede: SALERNO Volume: n. del Successione testamentaria (n. ).

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





Precisa, inoltre, che l'edificio in cui è ubicato il cespite insiste su lotto identificato dai mappali **222, 221 e 1008** derivanti dal frazionamento approvato il 16.04.1981. In mappa, tuttavia, non risulta inserita l'effettiva sagoma del fabbricato.

Confrontando la planimetria dello stato di fatto attuale con quella agli atti dell'UPT di Salerno si trae che l'immobile, pur avendo una forma simile a quella rappresentata nella planimetria catastale, nonché un'altezza interna pressoché identica ( $H_{med} = 3.08$  ml), ha una diversa consistenza e una maggiore superficie, netta e lorda, rispettivamente di  $171,50 \text{ m}^2$  e  $195,00 \text{ m}^2$ .

Dalla visura catastale, invece, si trae che l'unità immobiliare ha una consistenza di  $147 \text{ m}^2$ , superficie catastale pari a  $166 \text{ m}^2$  e una categoria (C/1 - Negozi e botteghe) non congrua rispetto alla destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Siano (locale artigianale), per la quale sarebbe più appropriata la categoria C/3 - Laboratori per arti e mestieri.

Per regolarizzazione dette difformità dovrà essere predisposta denuncia di variazione catastale con DOCCA, in cui riportare l'esatta consistenza del cespite e l'effettiva categoria catastale (con conseguente rideterminazione della rendita). I costi per tale adempimento, esclusi quelli necessari per la regolarizzazione edilizia, ammontano a circa **700,00 €**, oltre IVA e Cassa, se dovuti.

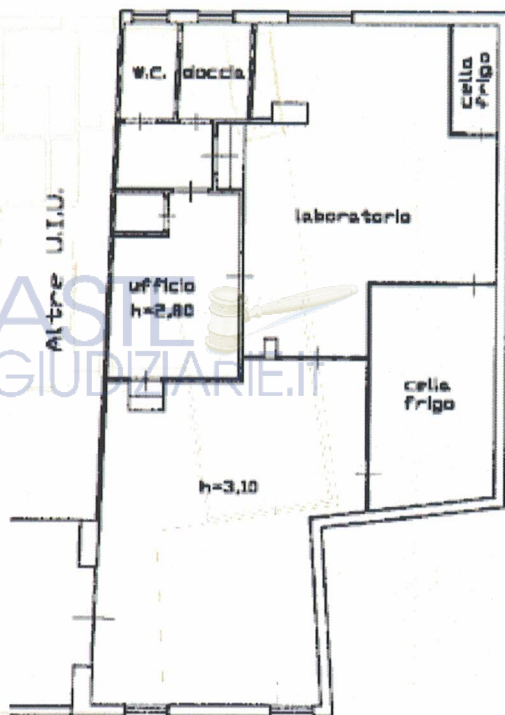
Di seguito la planimetria catastale dell'alloggio e quella del rilievo dello stato di fatto.



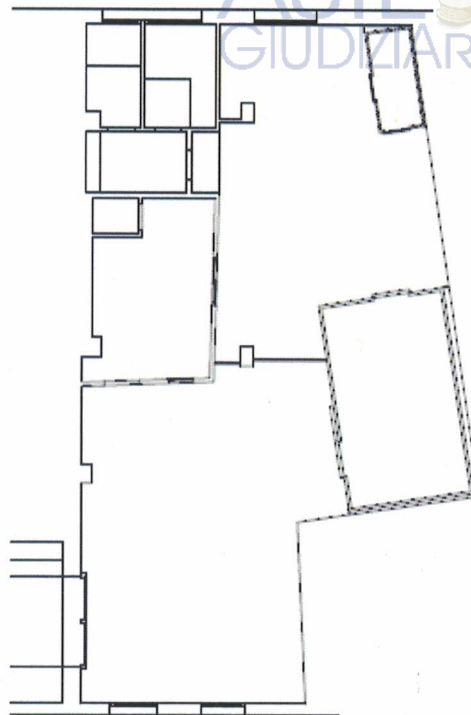
Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it







Planimetrica catastale



Planimetria stato di fatto attuale

#### QUESITO n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.

##### LOTTO UNICO

Locale commerciale-artigianale al piano sottrada di un fabbricato residenziale multipiano, sito alla via Zambrano n. 145 (già n. 120) del comune di Siano.

Proprietà 100% (Castel San Giorgio, );

Dati Catastali **NCEU** Catasto Fabbricati foglio **5** particella **222**, subalterno **34**, categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **147 m<sup>2</sup>**, Superficie catastale totale: **166 m<sup>2</sup>**, Rendita **1.799,28 €**, via **Zambrano n. 120**, piano **S1**, interno **11**.

Confini a nord con aree scoperte di altra u.i. (mappale 567); ad est con corsie di accesso e con altri box-auto al piano seminterrato; a sud con corsia di accesso al lotto; a ovest con terrapieno e con via Zambrano.

Dati dimensionali Altezza utile interna: variabile, da 3,00 a 3,16 ml.  
Superficie commerciale: 195,00 m<sup>2</sup>.

Descrizione sintetica Locale commerciale/artigianale di forma irregolare, di superficie netta complessiva pari a 171,50 m<sup>2</sup> e altezza interna variabile compresa tra 3,00 e 3,16 ml. Riceve l'accesso dal varco a nord-est, prospiciente alla rampa (pedonale e carrabile)

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



collegata alla corsia di manovra condominiale posta a nord del lotto. Suddiviso in due zone da un serramento in alluminio e vetro, era destinato, fino alla cessazione dell'attività del debitore, alla lavorazione e alla vendita di carni: la porzione antistante (65,00 m<sup>2</sup>), allestita con banchi frigo e apparecchiature per la pesa era destinata alla vendita; quella retrostante (50,00 m<sup>2</sup>), completa di celle frigorifero, era destinato a laboratorio, per taglio e confezionamento carni. Completano la distribuzione interna: a est, un ufficio (16,00 m<sup>2</sup>) con annesso locale WC, dotato di lavabo e vaso (1,50 m<sup>2</sup>); a sud-est, due locali di servizio riservati agli addetti (entrambi dotati di vaso, lavabo e il più grande anche di doccia), rispettivamente di 4,50 m<sup>2</sup> e 6,00 m<sup>2</sup> e separati dal predetto ufficio attraverso vano di disimpegno, destinato a spogliatoio, (5,00 m<sup>2</sup>); a ovest, due celle frigorifere (rispettivamente di 20,00 m<sup>2</sup> quella più grande, posta nell'angolo nord-ovest e di 3,50 m<sup>2</sup>, l'altra, ubicata nell'angolo sud-ovest).

Con Concessione Edilizia n. 151 del 20.10.1980 e con successiva variante n. 18 del 21.04.1982, fu autorizzata la costruzione dell'intero fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato. Successivamente, con concessione edilizia n. 8 del 27.02.2003, fu autorizzato il cambio della destinazione d'uso con opere interne, dell'immobile sottoposto ad esecuzione: da box garage a locale per attività artigianale.

Rispetto all'effettivo stato dei luoghi lo scrivente ha accertato che nei grafici allegati a detto ultimo titolo abilitativo (C.E. n 8/2003) **il locale è stato rappresentato con una sagoma differente e con una diversa distribuzione interna.** Anche a **livello catastale**, sono state dichiarate, all'UTP di Salerno, **consistenza e categoria difforni** rispetto a quelle effettive e autorizzate.

Nel progetto allegato alla C.E. 8/2003 la sagoma del locale ha una forma assimilabile a due rettangoli sovrapposti e le dimensioni interne sono maggiori rispetto a quelle reali: l'altezza interna (incrementata mediante la traslazione del piano di calpestio fino all'estradosso delle fondazioni) è 3,46 m anziché 3,16 m; la superficie utile netta (indicata nell'acclusa relazione tecnica) è 183 m<sup>2</sup> anziché 171,50 m<sup>2</sup>. Internamente, l'ufficio, le celle frigo ed i locali di servizio, hanno altre dimensioni e sono collocati diversamente. Per effetto del predetto sbancamento, l'ingresso al locale avviene tramite una larga scala di quattro gradini. Le finestre, inoltre, differiscono, per numero, dimensione e posizione, rispetto a quelle effettivamente presenti. Nello specifico, non sono state rappresentate due finestre: quella del laboratorio e l'apertura a ovest nella parete settentrionale, alla destra dell'ingresso.

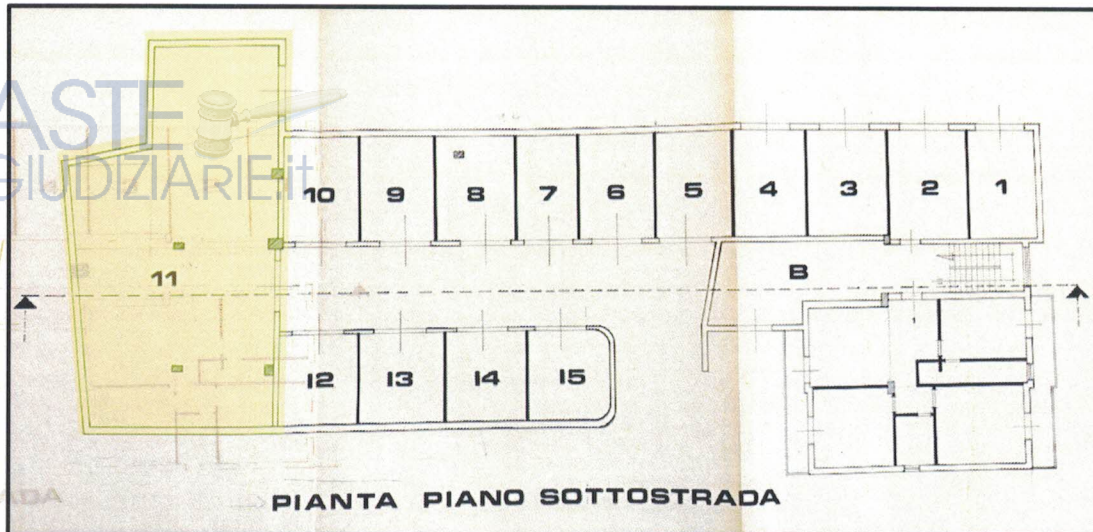
Per quanto concerne la documentazione agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno, lo scrivente ha accertato che la planimetria catastale è pressoché conforme allo stato attuale; invece i dati

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it



riportati nella visura catastale indicano una superficie maggiore e una categoria (C/1 - Negozi e botteghe) non congrua rispetto alla destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Siano (locale artigianale), per la quale sarebbe più appropriata la categoria C/3 - Laboratori per arti e mestieri.

Di seguito le planimetrie allegate ai richiamati titoli edilizi.



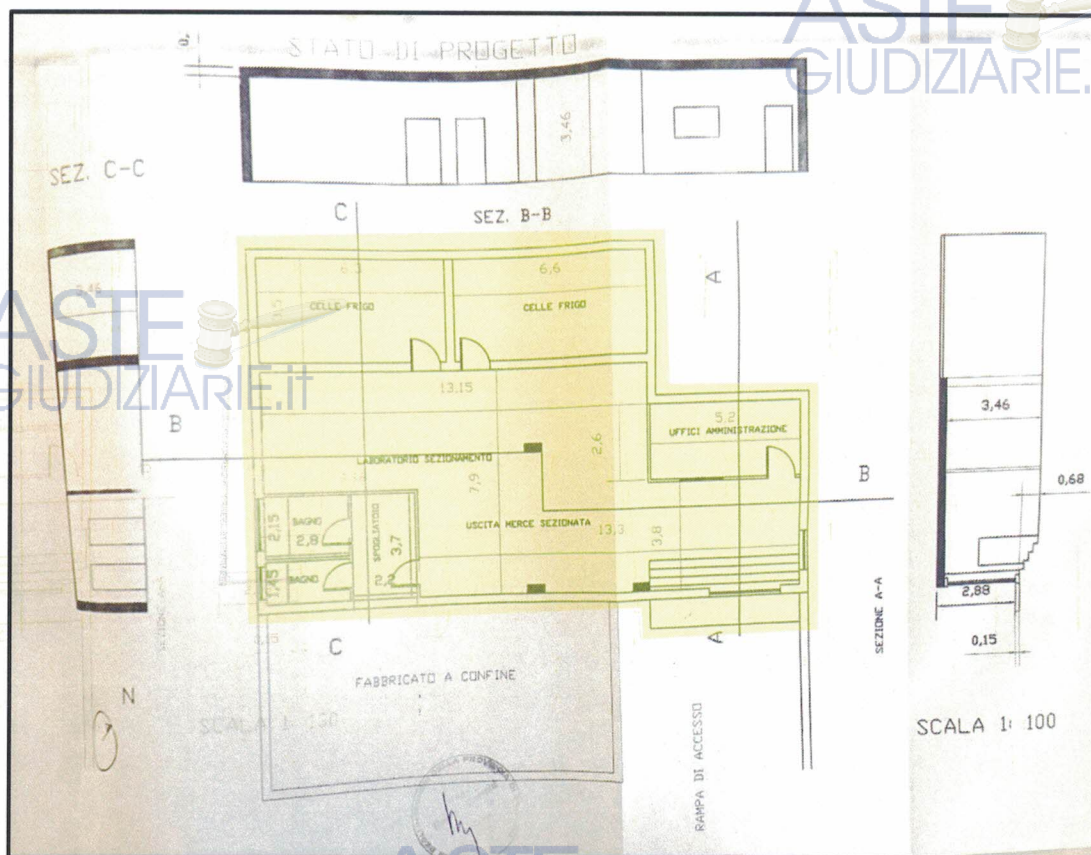
PLANIMETRIA PROGETTO ORIGINARIO (C.E. 151/80 e successiva variante 18/82)



Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it







#### PLANIMETRIA LOCALE (C.E. 8/2003 per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO)

Per la regolarizzazione edilizia/urbanistica delle difformità riscontrate nel locale occorrerà presentare allo Sportello per l'Edilizia del Comune di Siano, accertamento di conformità ex art 37 DPR 380/01 (SCIA in sanatoria) i cui costi per diritti, oneri e sanzioni e per competenze professionali ammontano a circa **1.300,00 €**, oltre IVA e Cassa se dovuti. Per la regolarizzazione catastale, invece, dovrà essere presentata denuncia di variazione (DOCFA) con planimetria e consistenza aggiornate allo stato effettivo e categoria catastale adeguata alla destinazione autorizzata con la predetta C.E. 8/2003. Tale adempimento, che implicherà anche la rideterminazione della rendita catastale, comporterà costi, comprensivi di diritti e onorari, pari a circa **700,00 €**, oltre IVA e Cassa, se dovuti.

**PREZZO BASE euro 74.00,00 in C.T.**

#### QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Per procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, a partire dal primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha esaminato le ispezioni ipotecarie acquisite dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it

Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, e allegate agli atti della procedura.

Il debitore, signor \_\_\_\_\_ insieme alla defunta consorte, signora \_\_\_\_\_ (coniugati in regime di comunione legale dei beni), acquistò il cespite dalla società di costruzioni \_\_\_\_\_, per atto di compravendita rogato dal notaio \_\_\_\_\_ il : \_\_\_\_\_ e trascritto il : \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ dei RR.II. di Salerno.

Originariamente destinato a box garage, il locale fu realizzato, unitamente all'intero fabbricato, tra il 1980 e il 1982, in virtù della concessione edilizia n. 131/80 e della successiva variante n. 18/82.

Dichiarato abitabile dal 26.04.1982, l'edificio fu eretto su suolo, riportato in Catasto Terreni NCT al foglio 5, mappali 222/2, 1008 e 221/1, pervenuto alla prefata società costruttrice per atti rogati dal notaio \_\_\_\_\_ il 6 maggio 1981 (rep. n. 174 e n. 175) e trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 15.05.1981 ai nn. 11022/9563 e 11023/9564.

Il successivo 27.02.2003, il Comune di Siano rilasciò Concessione Edilizia n. 8/03 per il cambio, con opere interne, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare: da box garage a locale per attività artigianale riservata alla lavorazione di carni macellate.

Dal 04.05.2004 la variazione della destinazione fu registrata anche dal Catasto. Con DOCFA prot. n. SA0160622 (n. 25486.1/2004), il debitore depositò un nuovo elaborato planimetrico e denunciò il passaggio di categoria del cespite, da C/6 (garage) a C/1 (negozio), identificandolo con i seguenti dati: foglio 5 particella 222, subalterno 34, categoria C/1, classe 7, consistenza 147 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 971,77; via Zambrano 120, piano S1.

Con atto amministrativo del : \_\_\_\_\_, contenente denuncia di successione della signora \_\_\_\_\_ (devoluta per testamento olografo pubblicato il \_\_\_\_\_ per atto del notaio \_\_\_\_\_, registrato a Pagani il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso i RR.II. di Salerno in data \_\_\_\_\_ ai nn. : \_\_\_\_\_), il debitore fu immesso nel possesso dell'intera quota del locale.

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate per immobile (fino al 4 maggio 2004 identificato con il sub 28, poi con il 34) e per soggetto, si trae che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_ per la somma di lire 160.000.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_).
- **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_) per la somma di lire 200.000.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_.

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it



consorte \_\_\_\_\_ iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_), iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 10.01.2013. **Cancellazione totale** eseguita in data \_\_\_\_\_ (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per la somma di euro 180.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_ iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili**, notificato a mezzo ufficiale giudiziario del Tribunale di Salerno - repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, trascritto ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Come già rilevato dal custode giudiziario, la nota di trascrizione indica il Tribunale di Salerno in luogo del Tribunale di Nocera Inferiore.

Si allegano alla presente i titoli di provenienza del bene: l'atto di acquisto del \_\_\_\_\_ e il verbale di deposito e registrazione di testamento olografo del \_\_\_\_\_.

A questo riguardo, l'esperto precisa che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà e che lo stesso fa parte di un complesso edilizio edificato su appezzamento di terreno identificato con vari mappali, ivi compresa la particella 222 generata dal frazionamento dell'originaria 222 di maggiore consistenza.

Si rimanda all'uso allo stralcio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata.

Si precisa infine che il bene pignorato appartiene per l'intera quota al debitore esecutato.

#### **QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siano, ha consentito al sottoscritto CTU di accertare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'unità immobiliare, unitamente al complesso edilizio di cui fa parte, dichiarato agibili dal 26.04.1982, è stato edificato, tra il 1980 ed il 1982, in conformità alla concessione edilizia n. 131 del 20 ottobre 1980 e successiva variante del 21 aprile 1982 n. 18.

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it

Originariamente destinato a box garage, è stato trasformato in locale per attività artigianale, riservata alla lavorazione di carni, giusta Concessione Edilizia n. 8/03, rilasciata il 27.02.2003 dal Comune di Siano, per il cambio della destinazione d'uso con opere interne.

Rispetto all'effettivo stato dei luoghi i grafici allegati al titolo edilizio rappresentano il locale con una sagoma differente e con una diversa distribuzione interna.

Nel progetto depositato al Comune il locale è stato rappresentato con una forma assimilabile a due rettangoli sovrapposti; ha altre dimensioni e superficie inferiore rispetto a quella reale. Internamente, l'ufficio, le celle frigo ed i locali di servizio, hanno altre dimensioni e sono collocati diversamente. Anche l'altezza interna differisce da quella effettiva. Le finestre, inoltre, differiscono, per numero, dimensione e posizione, rispetto a quelle effettivamente presenti.

Per detta modifica non risultano presentate né pratiche edilizie né istanze di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380.

I **costi** per regolarizzare l'immobile, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/2001 (**SCIA in sanatoria**), ammontano a **circa 1.300,00 €**, comprensivi di diritti, bolli, oneri, sanzioni e competenze professionali.

A questi, come detto, si dovranno sommare i costi per la variazione catastale con **Docfa** della consistenza e della categoria dell'immobile (**700,00 € circa**).

Si allegano alla presente relazione di stima i provvedimenti autorizzativi nonché i grafici di progetto acquisiti presso il competente ufficio tecnico comunale.

#### QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del primo accesso (16 dicembre 2020), in occasione del quale il custode giudiziario è subentrato al debitore nel possesso, si è riscontrato che l'immobile, ancorché non utilizzato da molto tempo, era ancora occupato dagli arredi, dalle apparecchiature e dalle attrezzature abbandonate dal signor \_\_\_\_\_ dal giorno in cui ha cessato la sua attività di taglio, confezionamento e vendita di carni.

Autorizzato dal custode, il debitore, tra i mesi di gennaio e di febbraio 2021, ha provveduto ad asportare gran parte degli arredi e delle apparecchiature presenti nel locale. Alla data del secondo accesso (09.04.2021), pertanto, oltre alle celle frigo (con i relativi motori) e alla struttura metallica ancorata al soffitto (binari di alluminio), per le quali il sottoscritto CTU, così come disposto dall'III.mo G.E., ha determinato i costi per lo smontaggio ed il trasporto a rifiuto, nel locale erano presenti solo pochi altri arredi (un banco frigo, un banco da lavoro e il climatizzatore con la relativa unità esterna) che il debitore avrebbe provveduto a portare via il prima possibile.

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



**QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sul bene pignorato non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, né domande giudiziali.

Gli immobili, inoltre, non risultano da provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né da atti impositivi di servitù, né da provvedimenti di sequestro penale.

Fa parte di un edificio multipiano residenziale per il quale l'amministratore p.t. non è stato in grado di produrre copia del regolamento di condominio.

In risposta al presente quesito, infine, l'esperto indica di seguito gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: nessuna;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: nessuno;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
  - Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_) per la somma di lire 160.000.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_;
  - Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_) per la somma di lire 200.000.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_;
  - Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (repertorio \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_ e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il \_\_\_\_\_

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it

Cancellazione totale eseguita il 11.02.2013 art. 13, co. 8-decies DL 7/2007 - art. 40bis D. Lgs 385/83.

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per la somma di euro 180.000 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_; e la consorte \_\_\_\_\_, iscritta ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_;

- Iscrizione contro del 23.02.2005 - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_ Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in SIANO(SA)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3832 del 01/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, notificato a mezzo ufficiale giudiziario del Tribunale di Salerno - repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto ai RR.II. di Salerno il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): nessuno;

3) Difformità urbanistico-edilizie e catastali:

Diversa distribuzione interna ed errata rappresentazione grafica della sagoma del locale. Diversa consistenza e categoria catastale. Per la regolarizzazione di tale variazione si stima il **costo di €.** **2.000,00**, che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, giacché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

**QUESITO n. 9: verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi.

**QUESITO n. 11: informazioni utili su spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Dalla documentazione prodotta dal difensore del debitore, integralmente richiamata nella relazione del custode giudiziario, agli atti della procedura dal 14.01.2021, risulta che sul cespite pignorato gravano i seguenti procedimenti giudiziari:

1. Procedimento di **accertamento tecnico preventivo** iscritto al n. \_\_\_\_\_ R.G. Tribunale di Nocera



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





Inferiore dott.ssa \_\_\_\_\_, in attesa di conferimento incarico CTU per valutazione dei danni, quantificati dal debitore in €. 90.000,00;

2. Giudizio di **opposizione a precetto** del 27.10.2020 - Giudice di Pace di Mercato San Severino, contro il Condominio I \_\_\_\_\_, avente ad oggetto il mancato pagamento di oneri condominiali, la cui udienza è stata fissata per il 31.05.2021.

3. **Atto di pignoramento presso terzi** del 15.12.2020 – Tribunale di Nocera Inferiore, promosso dal Condominio \_\_\_\_\_ contro il debitore, signor \_\_\_\_\_, in virtù di titolo esecutivo decreto di ingiunzione, immediatamente esecutivo, n. \_\_\_\_\_ non opposto, per il mancato pagamento degli oneri condominiali relativi agli anni 2018 e 2019 (per complessivi €. 1.947,02 di cui € 827,05 per quote ordinarie e €. 1.119,97 per quote straordinarie).

In merito agli oneri condominiali, il 19.04.2021, l'esperto ha ricevuto a mezzo email dall'amministratore p. t. del Condominio \_\_\_\_\_ dott. \_\_\_\_\_ il seguente dettaglio:

- |  |             |
|--|-------------|
| I. Importo annuo spese condominiali ordinarie 2021:  | € 423,10    |
| II. Per spese straordinarie già deliberate ma non ancora eseguite, relative ad interventi di ripristino del terrazzo di copertura dell'immobile del debitore:  | € 15.850,24 |
| Per ulteriori lavori straordinari già deliberati ed eseguiti, ma contabilizzati solo in parte (al netto del saldo dei lavori relativi all'impianto elettrico): | € 1.056,12  |
| III. Al 19.04.2021 il signor _____ non risulta in regola con il pagamento delle quote ordinarie dell'anno 2020, al netto di eventuale conguaglio, per:         | € 488,63    |

L'amministratore ha provveduto, altresì, a fornire copia del regolamento condominiale, senza, tuttavia, indicare se lo stesso sia stato anche trascritto alla Conservatoria dei RR.II.

#### QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Il sottoscritto, come richiesto dal Giudice per l'esecuzione, procede alla determinazione del valore commerciale o di mercato dell'immobile.

#### Scelta del criterio di stima

Si procede alla stima con un criterio di tipo sintetico, cioè per comparazione dei prezzi di mercato. Questo si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di questi si conoscono l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Partendo dall'assunto che ogni cespite ha un esclusivo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene con le stesse caratteristiche (tipologia, ubicazione,

 Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



consistenza, impianti, situazione giuridica ed amministrativa), si adotta come parametro tecnico la superficie convenzionale del cespite (metro quadro convenzionale) e lo si associa al valore unitario desunto dai dati medio-statistici (disponibili anche nella letteratura di settore) "ragguagliato" con coefficienti afferenti alle condizioni oggettive, estrinseche ed intrinseche del bene. In sintesi, questo metodo per comparazione, parte dalla definizione di un "mercato elementare omogeneo", entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad altri beni immobili analoghi a quello in esame. La delimitazione del mercato elementare omogeneo viene condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità delle "caratteristiche intrinseche ed estrinseche" del bene.

Le "caratteristiche intrinseche" riguardano:

- la destinazione e la tipologia catastale;
- la qualità dei materiali costruttivi degli accessori ed il loro stato d'uso;
- la conformazione e la disposizione generale del fabbricato;
- la dimensione dei locali e la loro disposizione;
- il regime giuridico che vincola la costruzione.

Le "caratteristiche estrinseche", invece, sono relative all'ambiente ed alla zona in cui è ubicato il fabbricato e, in particolare, riguardano:

- il numero di abitanti del comune;
- l'ubicazione del fabbricato;
- la salubrità e l'amenità della zona;
- la prospicienza a strade, piazze ecc.;
- l'importanza delle strade prospicienti e le loro caratteristiche;
- la vicinanza a centri urbani e relativi servizi di trasporto;
- l'indole ed il ceto sociale degli abitanti;
- l'efficienza dei servizi comunali;
- la presenza di servizi di quartiere.

Determinati i diversi parametri sia tecnici che economici, si perviene alla valutazione del bene attraverso la nota espressione:

$$V_j = S_c \times V_{med} \times K_j$$

con la quale, il prezzo cercato ( $V_j$ ), cioè, il più probabile valore di mercato, è dato dal prodotto della superficie convenzionale del cespite ( $S_c$ ), per il valore medio di riferimento ( $V_{med}$ ) e per il coefficiente di trasposizione ( $K_j$ ), scaturito dalla media dei coefficienti d'omogeneizzazione utilizzati per "ragguagliare" i cespiti da stimare a quelli simili, reperibili sul mercato.



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





In merito ai valori di riferimento, occorre precisare che è possibile impiegarli nelle stime sintetiche-comparative, quando questi soddisfano le condizioni di ordinarietà e di libera concorrenza, ossia, quando le quotazioni sono riferite a unità immobiliari urbane, libere da vincoli locatizi, in condizioni medie di manutenzione, in normale stato di conservazione e suddivise per classi di età (fino a 10 anni, da 10 a 20 anni, da 20 a 40 anni, da 40 a 60 anni, oltre i 60 anni).

Il valore medio di riferimento (Vmed), pertanto, è stato ottenuto mediando i valori pubblicati sulle più recenti riviste specialistiche e sulle pagine Web dei principali Osservatori locali e nazionali dei prezzi (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, curato dall'Agenzia del Territorio; Il Borsino Immobiliare della Provincia di Salerno) e siti di annunci immobiliari (Immobiliare.it; Professionecasa.it; Casa.it; Subito.it, ecc.) con quelli desunti dall'esercizio professionale dello scrivente, ovvero da informazioni ricevute da operatori del settore (notai, mediatori, agenzie immobiliari, imprese).

#### Formazione del valore di mercato dei beni

Come detto, con la formula del "criterio della stima sintetica per comparazione dei prezzi" si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni:

$$V_j = S_c \times V_{med} \times K_j$$

dove la **Superficie convenzionale (Sc)**, in base al criterio introdotto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e adottato dall'Agenzia delle Entrate per definire i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), è data dalla somma delle superfici ragguagliate tra loro con un coefficiente correttivo, atto a quantificare il diverso "peso" delle varie superfici in relazione alla loro effettiva funzione ed alla destinazione d'uso.

#### Calcolo Superficie convenzionale (Superficie Virtuale Lorda)

Nella tabella riepilogativa seguente sono riportati i coefficienti di destinazione d'uso adottati:

SUPERFICI PRINCIPALI	Inci-	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Superficie commerciale (S_Netta + S_muri perimetrali + S_muri in comunione)</b>		<b>= 195,00 m²</b>

Il **valore unitario medio (Vmed)**, da ritenere quello più aderente alla reale valutazione in relazione alle caratteristiche e alla posizione dell'immobile, invece, viene desunto dalle mercuriali pubblicate su riviste

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it

e su siti specializzati nelle compravendite e nelle locazioni immobiliari, nonché dai dati scaturiti da indagini di mercato e da informazioni acquisite presso operatori del settore.

Nello specifico, lo scrivente CTU, tenuto conto che a Siano, negli ultimi anni, il mercato degli immobili è stato caratterizzato da una **dinamicità molto bassa**; da un **andamento**, delle vendite e dei prezzi degli immobili non residenziali, in costante **flessione**; da un numero di **contrattazioni**, di immobili con le stesse caratteristiche e la medesima tipologia del bene pignorato, **pressoché nullo**, ha preso in considerazione il valore di mercato "ragguagliato" di cespiti simili a quello in esame (laboratori artigianali), con destinazione commerciale (negozi).

Oltre ai "coefficienti correttivi" afferenti alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile, sono stati adottati coefficienti che ragguagliano gli immobili anche per "tipologia" e "ubicazione". In particolare, per i negozi si è utilizzato un coefficiente pari a 0,50 per tener conto della destinazione d'uso e del livello del locale, assimilato a "sotto-negozio" ubicato al piano seminterrato.

Dai siti delle principali "banche dati" e dalle pagine web dei più importanti siti di annunci immobiliari, è possibile trarre che nell'ultimo semestre (set/mar 2021), immobili simili ovvero assimilabili, ai beni pignorati, ubicati nella medesima zona di riferimento destinati spuntano i seguenti prezzi di vendita:

FONTE	PERIODO di RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO €/m²		
				MINIMO	MASSIMO	MEDIO
Borsino Immobiliare.it	marzo 2021	negozi	-----	580	740	660
OMI – Agenzia Entrate	2° sem. 2020	negozi	Normale	710	900	805
quotazionimetroquadro.it	marzo 2021	negozi	-----			800
Valore medio arrotondato = (660+805+800) / 3 =						760
Valore ragguagliato: 760 * 0,50						380

FONTE	TIPOLOGIA	PREZZO DI MERCATO	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO €/m²
Immobiliare.mitula.it	Locale commerciale via Zambrano	179.000 €	195 m²	917
Professionecasa.it	Locale commerciale via Zambrano	65.000 €	41 m²	1.585
Casa.it	Locale commerciale viale Europa	49.000 €	45 m²	1.088
Valore medio arrotondato = (917+1585+1088) / 3 =				1.196
Valore ragguagliato: 1.196 * 0,50				600

Nel periodo corrente e prima dell'applicazione dei coefficienti di trasposizione, afferenti alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile, dunque, beni simili a quelli in oggetto (immobili non nuovi, di età compresa tra 20 e 30 anni, con analoghe caratteristiche costruttive e ubicati nella stessa zona urbana) registrano quotazioni comprese tra 380 e 600 €/m<sup>2</sup>.



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it





Attingendo ai dati statistici, dunque, si ha che il valore unitario medio ( $V_{med}$ ), corrispondente al più attendibile valore di mercato da applicare al metro quadro convenzionale, è pari a:

$$V_{med} = [(380 + 600) / 2] = 980 / 2 = 490 \text{ €/m}^2$$

Alla cifra unitaria sopra riportate, al fine di individuare il presumibile prezzo, calibrato nei fatti dalla convergenza fra domanda e offerta sull'attuale mercato, va applicato il **coefficiente di trasposizione ( $K_j$ )**, specifico per l'immobile in esame e composto di più aliquote atte a "ragguagliare" i beni da stimare a quelli simili, reperibili sul mercato. Queste ultime, che possono incrementare o diminuire il valore unitario di riferimento, sono espresse in termini percentuali rispetto all'intero e riguardano variabili quali le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, quali la zona e l'ubicazione dell'edificio, la tipologia, la disponibilità, il livello, lo stato manutentivo-conservativo, il possesso e l'uso delle unità, eventuali vincoli, gravami, obblighi, oneri e costi propedeutici alla vendita del cespite e/o dal deprezzamento dovuti a difformità edilizie e/o catastali.

### Caratteristiche Intrinseche

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato è situato in zona semiperiferica e nelle sue immediate vicinanze si individuano immobili o strutture di tipo ordinario e senza particolari pregi di tipo ambientale. Edificato tra il 1980 e il 1982 è stato dichiarato abitabile il 26.04.1982.

Il locale presenta uno scadente livello manutentivo e rifiniture, interne ed esterne ordinarie. La dotazione di impianti (presenza e tipologia) è ordinaria e sufficiente, anche se il distacco delle utenze, conseguente all'abbandono del locale da parte del debitore, non ha consentito allo scrivente di accertare il regolare funzionamento degli stessi.

La distribuzione interna è funzionale alla destinazione di locale artigianale. Un ampio infisso a doppia anta, posto tra l'ufficio e la cella frigo a nord-ovest, divide il locale in due ampie zone: quella a nord, afferente all'ingresso, è sufficientemente illuminata dall'ampia porta finestra a doppio battente dell'ingresso e dalle due finestre ricavate nella parete nord; quella retrostante, invece, gode di scarsa illuminazione, ventilazione ed aerazione naturale. L'unica finestra (a nastro) ricavata nella parete sud, infatti, è chiaramente sottodimensionata ( $1,25 \text{ m}^2$  circa) rispetto alla superficie servita ( $50,00 \text{ m}^2$ ).

L'ubicazione al piano sottostrada rende il locale privo di affacci e di vedute; le poche aperture, inoltre, non garantiscono adeguata luminosità, soleggiamento ed esposizione. Una carente aerazione naturale non garantisce un adeguato comfort termico degli ambienti. Il grave dissesto e degrado dell'intonaco del soffitto, completamente rovinato dall'acqua che da anni si infila nel solaio di copertura, dalla sovrastante terrazza condominiale, rende il locale temporaneamente inagibile.



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



### Caratteristiche Estrinseche

Ubicato in via Zambrano n. 145 del comune di Siano, una piccola cittadina della provincia di Salerno con meno di 10.000 abitanti, il bene pignorato ricade in zona urbana semiperiferica, ma comunque, distante poche centinaia di metri dai principali servizi tipici del centro, quali scuole, uffici, negozi, chiese, banche, ufficio postale etc. A poca distanza si trovano anche negozi orientati al commercio di beni di prima necessità: alimentare, abbigliamento, farmacia e similari. Servita adeguatamente dai mezzi pubblici, l'area è sufficientemente dotata di parcheggi ed è posta lungo la viabilità che collega Siano con il capoluogo provinciale (a 20 Km) e con le cittadine di Castel San Giorgio (a 2 Km) e Nocera Inferiore (a 9 Km) a sud-ovest e di Mercato San Severino (6 Km) a sud-est. A meno di 10 Km, infine, sono situati gli svincoli autostradali della A30: a circa 5 Km quello di Castel San Giorgio e a 7 Km circa, quello di Mercato San Severino.

Assumendo che il bene da stimare abbia le medesime caratteristiche dei beni posti a base della valutazione e posto che rispetto a questi presenti solo un **peggior stato di conservazione e di manutenzione**, che in termini percentuali, rispetto allo stato "normale", è quantificabile in una riduzione del 15% si provvede a "ribassare" il valore medio innanzi ricavato, moltiplicandolo per il coefficiente:

$$K_s - \text{Stato di conservazione e manutenzione} = 0,85 \text{ stato dell'immobile mediocre}$$

### Valore di mercato dell'immobile

Fatte le dovute proporzioni e tenuto presente che si tratta di un locale artigianale posto al piano sotterraneo di un fabbricato residenziale, ubicato in zona semiperiferica, di dimensioni medie; dotazione impiantistica ordinaria, stato manutentivo mediocre e tenuto conto di tutte le altre caratteristiche menzionate in precedenza, si ha un **Valore Unitario Lordo pari a:**

$$V.u.l. = 490 \times 0,85 = 420 \text{ €/m}^2$$

ottenuto applicando alla media dei prezzi di mercato un coefficiente di riduzione del 15% circa.

Moltiplicando, pertanto, la Superficie Virtuale Lorda del cespite per il Valore Unitario si ottiene:

$$195,00 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ €/m}^2 = 81.900,00 \text{ €}$$

In definitiva, arrotondando, si ha:

$$V.m. = \text{€} \text{ 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00)}$$

### Prezzo base d'asta

Come prezzo base d'asta, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione di applicare al valore di mercato, determinato come sopra, una **riduzione del 5%** per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it



Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto, lo scrivente CTU ritiene congruo detrarre dal valore di mercato la somma di €. 4.000,00 determinata dai seguenti fattori:

- eventuali diverse modalità fiscali tra acquisiti a libero mercato e acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- deprezzamento dei beni, tra la data della stima e quella di aggiudicazione, a causa di una contrattura del mercato immobiliare (svalutazione) e/o per deperimento fisico, obsolescenze funzionali o obsolescenze esterne degli stessi);
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il valore deprezzato, infine, dovrà essere ulteriormente decurtato dei costi necessari per regolarizzare le difformità edilizie e catastali accertate (2.000,00 €) e delle spese afferenti ai lavori di rimozione e smaltimento a discarica dei manufatti (celle frigo) e delle strutture (binari metallici impiegati per la movimentazione delle carni) ancora presenti nel locale (2.000,00 €), per le quali l'Ill.mo G.E. ha disposto che il sottoscritto ne quantificasse l'importo.

In dettaglio, per lo smontaggio delle due celle refrigeranti, rispettivamente di 20,00 m<sup>2</sup> e 3,50 m<sup>2</sup>, realizzate con pannelli modulari isolanti, montati sui quattro lati ed in copertura ed entrambe dotate di due porte d'accesso; per la rimozione dei relativi impianti elettrici, delle apparecchiature elettroniche, dei motori interni ed esterni; dei binari metallici ancorati al soffitto, si stima una spesa complessiva di €. 2.000,00, comprensiva del trasporto a rifiuto e degli oneri di discarica.

In conclusione, considerato il valore di mercato dei beni, nonché le riduzioni e le decurtazioni determinate come sopra, si ha che il prezzo a base d'asta dei beni sottoposti ad esecuzione forzata è pari a:

$$82.000 - 4.000 - 2.000 - 2.000 = 74.000,00 \text{ €}$$

**Prezzo base d'asta = €. 74.000,00 (settantaquattromila/00) in cifra tonda**

**QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso in esame il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

**QUESITO n. 14: certificazioni stato civile, ufficio anagrafe e Camera di Commercio con indicazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Il bene pignorato ha una destinazione d'uso artigianale e fino ad alcuni anni fa era occupato direttamente dal debitore che vi esercitava l'attività di lavorazione, taglio e confezionamento delle carni. Alla data del primo sopralluogo (16.12.2021) il locale versava in completo stato di abbandono ed al suo

Giulio Napolitano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napolitano@architettisalernopec.it

interno erano ancora presenti gli arredi (banco frigo, tavoli di lavoro, arredi ufficio, ecc), le attrezzature (celle frigo, strutture metalliche, ecc) e le apparecchiature (motori, climatizzatore, boiler, ecc) funzionali alla richiamata attività ivi esercitata in passato dal signor \_\_\_\_\_

Alla data dell'acquisto del cespite (13.02.1985), il debitore era già coniugato con la signora \_\_\_\_\_, in regime di comunione legale dei beni.

Si rimanda, all'uopo, al certificato di stato civile degli esecutati ed al certificato di matrimonio per estratto, con annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Siano, luogo in cui è stato celebrato il matrimonio.

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, in riferimento ai quesiti posti dal GE, fatte le opportune indagini di mercato e valutazioni, ritiene che il più probabile **valore di mercato** dei beni oggetto della presente perizia di stima è:

**Valore di mercato = € 82.000,00** (Euro ottantaduemila/00) in cifra tonda

Applicando a detto valore la riduzione del 5%, per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e decurtando la somma necessaria per regolarizzare le difformità accertate e per rimuovere e smaltire a discarica i manufatti e le strutture ancora presenti nel locale, si propone un **prezzo base d'asta** pari a:

**Prezzo base d'asta = € 74.000,00** (settantaquattromila/00) in cifra tonda

Conscio di aver assolto l'incarico ricevuto con scienza e coscienza professionale, il sottoscritto CTU, architetto Giulio Napoletano, rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nocera Inferiore, 26 aprile 2021

Il CTU

Arch. Giulio Napoletano



Si allegano alla presente perizia:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Visure catastali attuali e storiche e planimetrie catastali;
- 3) Titolo di proprietà e titoli di provenienza;
- 4) Ispezioni ipotecarie;
- 5) Rilievo fotografico;
- 6) Rilievo planimetrico;
- 7) Pratiche edilizie (Concessioni Edilizie e Varianti) e stralci cartografici;
- 8) Certificato di residenza ed Estratto di Matrimonio, con annotazioni, del debitore;
- 9) Comunicazioni e atti amministratore condominio;
- 10) Quotazioni immobiliari (valori OMI; Borsino Immobiliare; operatori del settore).



Giulio Napoletano architetto  
Via E. Siciliano, 2 - 84014 - Nocera Inferiore SA  
Mobile 328.3350778  
info@enpm.it  
giulio.napoletano@architettisalernopec.it

