

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

1° Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott. Luigi Bobbio





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n° 81/2018

promossa da: **GUBER BANCA S.p.A.**

contro: **OMISSIS DI OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento del **30/03/2018**;
- la nota di trascrizione dell'**11/04/2018**;
- l'istanza di vendita del **27/04/2018**;



il **Giudice dell'Esecuzione, dott. Luigi BOBBIO,**

NOMINAVA



il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico in Castellammare di Stabia (NA) alla via Gaeta n.7, quale **ESPERTO** nella procedura esecutiva n. **181/2018**, promossa dalla **GUBER BANCA S.p.A.** subentrata per cessione del credito alla **BANCA MONTE PRUNO – CREDITO COOPERATIVO di FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO – SOCIETA' COOPERATIVA** contro la **Omissis di Omissis, Omissis e Omissis (Allegato n. 1).**

Dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva conferito al sottoscritto l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto, articolata nei quesiti di cui al Verbale di Giuramento dell'Esperto e di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G. E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **18 febbraio 2020**, inviandone una copia alle parti, le quali sono autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Successivamente il sottoscritto richiedeva proroga per il deposito della perizia concessa in data 24/01/2020 per gg. 30 a partire da tale data.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, successivamente all'incarico conferitogli, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza. In particolare, tra la documentazione si è riscontrato quanto segue:

- l'atto di pignoramento del **30/03/2018**;
- la nota di trascrizione pignoramento presentata in data **11/04/2018 (Allegato n. 2)**;



- l'istanza di vendita del **27/04/2018**;
- Certificazione Notarile del **04/05/2018**; (*Allegato n. 3*)
- la Comparsa di costituzione per cessione di credito alla **GUBER BANCA S.p.A.**

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa, siti in Fisciano alla via Cappella n.5 si è tenuto unitamente al custode giudiziario, avv. Marzio Postiglione, in data 01/07/2019, come la maggior parte degli altri sette del 10/09/2019, 03/10/2019, 08/10/2019, 13/11/2019, 09/01/2020, 22/01/2020 e 19/02/2020. Si sono quindi compiuti i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente. (*Allegato n. 13*).

Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Fisciano. Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

- PUNTO A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi*

tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

Dalle visure catastali effettuate al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati catastali sono sempre quelli riportati nell'atto di pignoramento:

- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella, foglio 16, part. 1149, sub. 1, piano T, cat. D/8, R.C. € 4.788,00 (*Allegato n. 4*) e Catasto Terreni Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, ente urbano, mq 13.343;
- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Galdieri Snc, foglio 16, part. 107, sub. 4, piano T-S1, cat. C/1, classe 12°, mq. 170, R.C. € 2.080,81 (*Allegato n. 5*);
- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 5°, vani 7, mq. 141, R.C. € 469,98 (*Allegato n. 6*);
- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, classe 4°, vani 6,5, mq. 138, R.C. € 352,48 (*Allegato n. 7*);

I beni pignorati nel complesso costituiscono un edificio quasi nella sua interezza, che sviluppa il prospetto esterno su via Cappella, con ampliamento dei locali adibiti a ristorazione che si estende nell'ambito di un cortile racchiuso all'interno della cortina di edifici antichi che si affacciano tra via Cappella e piazza V. Veneto. Gli stessi quindi sono costituiti da un parziale piano interrato, piano terra, primo e secondo/sottotetto. Come illustrato dalla Planimetria generale dell'intera struttura di ristorazione (*Allegato n. 14*) il complesso ha accessi multipli. I locali antichi al pian terreno hanno accessi diretti mediante due varchi sul prospetto principale su via Cappella, mentre la sala per cerimonie e lo stesso ristorante sono raggiungibili in maniera più diretta dal vicoletto cieco che si imbecca da piazza V. Veneto, denominato via Sabatini.

L'estratto di mappa catastale terreni del comune di Fisciano (*Allegato n. 8*) mostra l'estensione planimetrica delle particelle 1149 e 107, dove sono situati i beni immobili pignorati, anche se la sagoma dei locali a ristorante non coincide perfettamente con quanto rilevato allo stato attuale.

Da quanto riportato nel Certificazione notarile del 04/05/2018 (*Allegato n. 3*), a cui si rimanda per ogni maggior dettaglio, i suddetti beni identificati con la part. 107 ai sub. 4, 5 e 6 (ex part. 107, sub. 3) e part. 1149 al sub. 1 (ex part. 106) sono pervenuti al

sig.ri Omissis e Omissis, coniugi, ed al sig. Omissis, per acquisto in forza di Atto di Notar Ansalone Filippo del 23/11/2000, trascritto il 28/11/2000 ai numeri 32114/25049, dai sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis.

Successivamente gli stessi Omissis e Omissis, coniugi, ed il sig. Omissis, hanno provveduto ad assegnare in via esclusiva ai primi l'appartamento al piano primo, part. 107 sub. 5, ed al sig. Omissis i locali sottotetto di cui alla part. 107 sub. 6, mediante atto di assegnazione di Notar Ansalone Filippo del 29/03/2001, trascritto il 24/09/2001 ai numeri 34949/29096.

A loro volta i beni erano pervenuti ai sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis in forza di atto di attribuzione del 1982 e precedenti successioni ed atti.

- PUNTO B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- la superficie commerciale ed utile;*
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- tutti i riferimenti catastali attuali;*
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in

originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire piano per piano le planimetria dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 14*), utili ad identificare e descrivere i beni pignorati, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 15*). Essi si sviluppano in sovrapposizione in un parziale piano interrato, piano terra adibito a ristorazione, primo, secondo/sottotetto e sono costituiti da:

- 1) Una unità immobiliare adibita a ristorazione, unitamente al cortile che lo circonda, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella, foglio 16, part. 1149, sub. 1, piano T, cat. D/8, R.C. € 4.788,00 (*Allegati n. 4 e 9*) e Catasto Terreni del Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, ente urbano, mq 13.343. L'accesso avviene sia dai locali di cui al punto seguente e direttamente da vicoletto cieco che si imbocca da piazza V. Veneto, denominato via Sabatini. I confini del bene sono:
 - a Nord con part. 925;
 - ad Est con part. 107, 108, 111 e 112;
 - a Sud con vicolo comunale e part. 118, 119, 120 e 128;
 - ad Ovest con part. 128, 434 e 75.
- 2) Una unità immobiliare adibita a ristorazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella Galdieri Snc, foglio 16, part. 107, sub. 4, piano T-S1, cat. C/1, classe 12°, mq. 170, R.C. € 2.080,81 (*Allegati n. 5 e 10*). L'accesso avviene sia dai locali di cui al punto precedente e sia da via Cappella, segnatamente dal civico n.5. I confini del bene sono:
 - a Nord con part. 105;
 - ad Est con via Cappella;
 - a Sud con stessa particella, altro subalterno, e part. 108, 109 e 110;
 - ad Ovest con part. 1149.
- 3) Un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 5°, vani 7, mq. 141, R.C. € 469,98 (*Allegati n. 6 e 11*). L'accesso avviene dall'androne dell'edificio mediante portone su via Cappella n.5 e scale. I confini del bene sono:
 - a Nord con part. 105;

- ad Est con via Cappella;
- a Sud con part. 109 e 110;
- ad Ovest con part. 1149.

4) Un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, classe 4°, vani 6,5, mq. 138, R.C. € 352,48 (*Allegati n. 7 e 12*). L'accesso avviene dall'androne dell'edificio mediante portone su via Cappella n.5 e scale. I confini del bene sono:

- a Nord con part. 105;
- ad Est con via Cappella;
- a Sud con part. 109 e 110;
- ad Ovest con part. 1149.

L'edificio che ospita i beni eseguiti ricadenti nella particella 107 possiede struttura portante in muratura portante, con alcune volte di copertura al piano terra, ed orizzontamenti in c.a., come la copertura a falde inclinate, mentre la sala ricevimenti insistente sulla particella 1149 in calcestruzzo armato con copertura piana.

Sempre con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti (*Allegati n. 14 e 15*) si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu):

Al piano terra, ricadenti nella particella 1149 con altezza interna variabile fino a 3,50 m:

- 1) Sala ricevimenti illuminata da finestre e balconate continue perimetrali con zona ingresso e guardaroba, per una superficie totale di 205 m².
- 2) Antibagno e ambiente lavatoio di 3,8 m² privo di aperture dirette verso l'esterno;
- 3) Gruppo servizi igienici suddiviso per genere, illuminato ed areato da finestre sopraluci, completo di fasciatoio e servizio per portatori di handicap, complessivamente esteso 34 m²;
- 4) Piccolo ufficio amministrazione interno alla sala di 8 m² sito in prossimità dell'ingresso;

- 5) Ampia zona *sguatteria* articolata in vari ambienti per la preparazione delle portate e percorsi di collegamento alle cucine, esteso circa 47 m² illuminato da ampie finestrate verso nord e sopra luce verso il cortile a sud;
- 6) Zona forno e barbecue con ingresso diretto e ampia finestratura verso il cortile a sud e collegamento con la cucina, estesa 31,3 m²;
- 7) Atrio di 13,3 m² con ingresso dal cortile a sud, che funge anche da collegamento tra il corpo di fabbrica moderno destinato ai ricevimenti e il cortile interno coperto della preesistente struttura di ristorazione che si sviluppa negli ambienti al piano terreno dell'edificio antico.

Il cortile esterno pertinenziale che circonda l'edificio su tre lati misura complessivamente **930 mq** ed è utilizzato: perimetralmente per fioriere e arredi fissi a funzione deposito; sul retro a nord vi è collocata una rampa che consente l'accesso diretto dall'esterno al piano seminterrato; nell'angolo sud-ovest per una piccola area giochi bambini; nella zona prospiciente l'ingresso e le vetrate della sala per ricevimenti per arredo con ombrelloni e poltrone per esterni. Scarsa e difficoltosa risulta essere la sfruttabilità ad uso parcheggio a causa della ridotta metratura e della esigua larghezza dell'unico accesso carrabile (meno di 2 m) raggiungibile dall'altrettanto angusto vicolo comunale.

Sempre al piano terra, ricadenti nella particella 107 sub. 4 con altezza interna variabile fino a poco più di 4,00 m a seconda della tipologia di ambiente e copertura:

- 8) Cucina principale con apertura a finestra verso ovest, estesa 24,5 m², collegata sia con i locali antichi che con la struttura nuova, oltre che con il sottostante piano seminterrato mediante scala in ferro;
- 9) Ambiente di supporto alla cucina con apertura verso il cortile interno, ampio 14,6 m², coperto da una volta a vela;
- 10) Servizio igienico e spogliatoio a servizio delle cucine, privo di aperture verso l'esterno, di superficie calpestabile pari a 4,5 m²;
- 11) Ambiente, dotato di piccole finestre verso sud e nord, che si snoda attorno alla struttura muraria a sostegno della prima rampa di scala verso il piano superiore, parzialmente sottostante al ballatoio e alla seconda rampa, che allo stato attuale costituisce disimpegno tra le sale del ristorante, zone cucina e appunto accesso

- alle scale che conducono agli appartamenti sovrastanti, per una superficie complessiva pari a 18,7 m²;
- 12) Cortile interno coperto parzialmente mediante da struttura trasparente in alluminio e plexiglas e per la restante superficie lato est da una tettoia a falda, ampio 38,6 m²;
- 13) Sala ristorante di 9,9 m², illuminata da sopraluce sulla parete esposta a nord, collegata al disimpegno di cui sopra e alla attigua sala mediante arcate;
- 14) Sala ristorante ampia 18,9 m² con accesso sia dall'androne dell'edificio che direttamente da via Cappella mediante portale con arco ribassato e sopraluce;
- 15) Androne dell'edificio che si snoda dal portale con arco a tutto sesto sul prospetto su via Cappella fino al cortile interno con accessi agli ambienti laterali, coperto da archi e volte a botte molto ribassate, dalla superficie complessiva pari a 25,8 m²;
- 16) Sala ristorante accessibile sia dall'androne che dalla sala attigua mediante arcate, dotata di finestrella a sviluppo verticale verso il cortile e camino nell'angolo sud-est, ampia 19,7 m²;
- 17) Sala ristorante accessibile sia dalla sala attigua che dal portico antistante i servizi igienici, con finestra di forma ovale verso il cortile interno, estesa 13,6 m², coperta da una volta a padiglione;
- 18) Servizi igienici di superficie complessiva pari a 8,7 m², con antistante portico, rifinito verso il cortile con pilastri e archi ribassati privi di funzione strutturale portante ma solo decorativa, ampio 11,6 m²;

Al piano interrato, ancora ricompresi nei beni accatastati nella part. 107 sub. 4, con altezza interna variabile fino a 3,15 m:

- 19) Vano di accesso con scala in ferro di estensione pari a 2,2 m²;
- 20) Ambiente spogliatoio sopraelevato privo di aperture verso l'esterno, esteso 4,8 m²;
- 21) Ambiente fruibile a deposito con accesso anche da ovest dalla rampa inclinata insistente nel retro della sala ricevimenti, ampio 16,9 m²;
- 22) Ambiente fruibile a deposito di 15,4 m² privo di aperture e coperto da volta a vela, collegato al vano di cui al punto successivo mediante arco in muratura;

- 23) Ambiente fruibile a deposito di 17,2 m² privo di aperture e coperto da volta a vela, accessibile unicamente dall'ambiente di cui sopra mediante l'arco in muratura.

Al piano primo ricadente nella part. 107 sub. 5, con altezza interna costante di poco inferiore a 3,3 m:

- 24) Ballatoio intermedio e rampe di scala, di superficie complessiva pari a 17,1 m², dotate di illuminazione naturale mediante finestroni sul versante a sud ed ovest;
- 25) Ballatoio di piano e rampe di scala verso il piano secondo, di superficie complessiva pari a 11 m², dotate di illuminazione naturale mediante finestra sul versante a nord;
- 26) Ingresso, ampio 2,3 m² illuminato da sopraluce sovrastante la porta di caposcala;
- 27) Ambiente destinato a camera da pranzo, esteso 15,4 m², collegato direttamente senza infissi interni con l'ingresso ed il soggiorno mediante archetti, dotato di balcone sulla compagnatura esposta ad ovest;
- 28) Terrazzino sporgente di 1 m² sul cortile interno accessibile mediante il balcone dell'ambiente n. 27.
- 29) Ambiente cucina - tinello ampio 21,4 m², dotato di balcone esposto ad est;
- 30) Terrazzino sporgente di 1,7 m² su via Cappella mediante il balcone dell'ambiente n. 29.
- 31) Disimpegno accessibile dalla cucina di 2 m², privo di aperture verso l'esterno;
- 32) Servizio igienico di 6,9 m² con finestra orientata ad est;
- 33) Piccolo ambiente ripostiglio di 1,2 m² privo di areazione naturale diretta;
- 34) Camera da letto ampia 7,2 m², privo di aperture verso l'esterno, ma con un minimo di illuminazione naturale mediante vetrocemento verso la finestra della rampa delle scale di accesso al piano superiore, con superficie sottoscala a deposito;
- 35) Ambiente soggiorno ampio 19,7 m², dotato di balcone verso ovest e camino sul lato opposto;
- 36) Disimpegno accessibile dal soggiorno di 2,4 m², privo di aperture verso l'esterno;
- 37) Camera da letto ampia 21,1 m² con finestra che affaccia su via Cappella;
- 38) Camera da letto ampia 16 m² con finestra che affaccia su via Cappella;
- 39) Servizio igienico di 3,4 m² privo di aperture verso l'esterno;

- 40) Ambiente lavanderia di 2,9 m² dotato di finestrella sulla parete orientata ad ovest e balcone che consente l'accesso al terrazzo verandato a nord;
- 41) Terrazzo di 12,4 m² coperto e chiuso a veranda da invetriata con struttura metallica accessibile mediante gli ambienti n. 40 e 35.
- 42) Terrazzo accessibile mediante una scala metallica dalla veranda di cui al punto precedente estesa 21,8 m².

Al piano secondo, ricompresi nei beni accatastati nella part. 107 al sub. 6, coperti da falde inclinate verso est ed ovest, con altezza interna variabile da 1,85 m all'imposta a 2,78 m al colmo:

- 43) Ingresso e disimpegno, privo di aperture verso l'esterno di superficie complessiva pari a 7,6 m² da cui si accede mediante la porta di caposcala;
- 44) Piccolo disimpegno esteso 2,9 m², privo di aperture verso l'esterno;
- 45) Servizio igienico di 9,7 m² con finestra sopra luce orientata a nord;
- 46) Ambiente camera da letto di 21,7 m², attualmente frazionato con tendaggio e struttura in cartongesso per ricavarne uno spogliatoio ripostiglio, dotato di finestra a soffitto nella falda di copertura pendente ad est;
- 47) Disimpegno esteso 4,7 m², privo di aperture verso l'esterno;
- 48) Camera da letto estesa 17,9 m², dotata di finestra a soffitto nella falda di copertura pendente ad est;
- 49) Ambiente spogliatoio di 4,8 m² privo di aperture verso l'esterno;
- 50) Servizio igienico di 10,4 m² con finestra sopra luce orientata a sud;
- 51) Soggiorno di 24,5 m² con areazione naturale diretta mediante balcone basso sulla parete verso il cortile interno e camino dal lato opposto;
- 52) Ambiente cucina tinello ampio 22,4 m², dotato di apertura a balcone basso nella compagnatura esposta ad est e balcone sopraelevato raggiungibile mediante scalinata curva in muratura;
- 53) Terrazzo sopraelevato accessibile esclusivamente dalla cucina parzialmente chiuso a veranda mediante struttura in metallo e vetro dalla superficie complessiva pari a 27,6 m².

La tabella seguente sintetizza la consistenza dei beni.

Computo superfici					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
terra	1	sala ricevimenti	205,00		
terra	2	antibagno	3,80		
terra	3	W.C.	34,00		
terra	4	direzione	8,00		
terra	5	sguatteria	47,00		
terra	6	forno, braceria	31,30		
terra	7	ingresso	13,30		
			342,40	0,00	0,00
terra	8	cucina	24,50		
terra	9	cucina	14,60		
terra	10	W.C.	4,50		
terra	11	disimpegno	18,70		
terra	12	cortile coperto			38,60
terra	13	sala ristorante	9,90		
terra	14	sala ristorante	18,90		
terra	15	androne			25,80
terra	16	sala ristorante	19,70		
terra	17	sala ristorante	13,60		
terra	18'	portico			11,60
terra	18"	W.C.	8,70		
			133,10	0,00	76,00
interrato	19	vano scala			2,20
interrato	20	spogliatoio			4,80
interrato	21	deposito			16,90
interrato	22	deposito			15,38
interrato	23	deposito			17,20
					56,48
primo	24	scala			17,10
primo	25	scala			11,00
primo	26	ingresso	2,3		
primo	27	camera	15,40		
primo	28	terrazzo		1,00	
primo	29	cucina	21,40		
primo	30	terrazzo		1,70	
primo	31	disimpegno	2,00		
primo	32	W.C.	6,90		
primo	33	ripostiglio	1,20		
primo	34	camera	7,20		

Computo superfici					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
primo	35	camera	19,70		
primo	36	disimpegno	2,40		
primo	37	camera	21,10		
primo	38	camera	16,00		
primo	39	W.C.	3,40		
primo	40	lavanderia	2,90		
primo	41	terrazzo coperto			12,40
primo	42	terrazzo		21,80	
			121,90	24,50	40,50
secondo	43	ingresso	7,60		
secondo	44	disimpegno	2,90		
secondo	45	W.C.	9,70		
secondo	46	camera	21,70		
secondo	47	disimpegno	4,70		
secondo	48	camera	17,90		
secondo	49	spogliatoio	4,80		
secondo	50	W.C.	10,40		
secondo	51	camera	24,50		
secondo	52	cucina	22,40		
secondo	53	terrazzo		27,60	
			126,60	27,60	0,00
		Totale	724,00	52,10	172,98

L'edificio che nella sua quasi totalità costituisce i beni pignorati è situato in una zona urbana centrale della città di Fisciano, caratterizzata da una edificazione antica prevalentemente residenziale.

Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, gli stessi, nonostante siano per la maggior parte ricompresi in un solo edificio ed abbiano parecchie interazioni distributive, non sono da considerarsi ad oggi come un'unica unità immobiliare destinata ad attività terziarie e residenziale ma bensì tre unità distinte semindipendenti, accessoriate da superfici comuni interne (androne, disimpegni e scale). I beni quindi sono frazionabili in locale ristorante e ricevimenti al piano terra con relativi accessi indipendenti e piano interrato, unità residenziale al primo piano e unità residenziale al secondo piano.

Come precisato negli atti amministrativi rinvenuti il cortile che si snoda perimetralmente alla sala ricevimenti costituisce una superficie esterna pertinenziale alla stessa.

La sala ricevimenti ha una forma allungata ed triesposizionata per cui gode di una buona illuminazione e areazione naturale, mentre i locali sempre destinati ad attività di ristorazione siti al pian terreno dell'edificio antico hanno un ridotto coefficiente di illuminazione/areazione a causa delle limitate dimensioni delle aperture e della copertura in plexiglas del cortile interno su cui prevalentemente affacciano.

Può essere invece considerata adeguata l'illuminazione e l'areazione naturale di cui godono gli appartamenti ai piani rialzati, in quanto l'appartamento al primo piano ha una conformazione compatta e biesposizionata con aperture di discrete dimensioni, mentre la mansarda è quadriesposizionata anche se ha aperture di più ridotte dimensioni.

Nello specifico le superfici delle sale ristorante sono prevalentemente pavimentate con gres porcellanato e monocotture di vario colore e dimensione ed in cotto nella struttura antica, come i ballatoi di piano, mentre l'androne ed il cortile interno in basalto. Le rampe delle scale presentano petate in marmo o pietra grigia. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato ed i nuovi locali per ricevimenti hanno un impianto di climatizzazione a soffitto, mentre i locali adibiti a ristorante della struttura antica sono dotati sia di impianto di riscaldamento a radiatori che di aria condizionata a split.

Gli appartamenti sono pavimentati con monocotture e hanno infissi esterni in PVC o PVC-ferro ed interni in legno. Sono riscaldati mediante impianti a radiatori e la mansarda possiede anche climatizzatori a split nelle stanze principali.

Nell'insieme dunque lo stato di conservazione dell'immobile, in relazione alle destinazioni d'uso, risulta *normale*, conformemente ai canoni degli immobili simili, come si evince dal rilievo fotografico (*Allegato n. 15*), anche in considerazione dell'età di costruzione o ristrutturazione.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

- visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2014, n.78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche presso l'Agenzia del territorio – Catasto Fabbricati di Salerno, ricavandone estratto di mappa e planimetrie catastali attuali che unitamente allo studio delle visure storiche eseguite, hanno permesso di trarre le seguenti conclusioni in relazione al presente punto.

I beni pignorati fanno riferimento ai dati catastali riportati:

- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella, foglio 16, part. 1149, sub. 1, piano T, cat. D/8, R.C. € 4.788,00 (**Allegato n. 4**) e Catasto Terreni Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, ente urbano, mq 13.343;
- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Galdieri Snc, foglio 16, part. 107, sub. 4, piano T-S1, cat. C/1, classe 12°, mq. 170, R.C. € 2.080,81 (**Allegato n. 5**);
- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 5°, vani 7, mq. 141, R.C. € 469,98 (**Allegato n. 6**);

- Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, classe 4°, vani 6,5, mq. 138, R.C. € 352,48 (*Allegato n. 7*);

Come già menzionato, l'estratto di mappa catastale terreni del comune di Fisciano (*Allegato n. 8*) mostra l'estensione planimetrica delle particelle 1149 e 107, dove sono situati i beni immobili pignorati, anche se la sagoma dei locali ristorante non sembra coincidere perfettamente con quanto rilevato allo stato attuale, in quanto non è riportato l'ultimo ampliamento planimetrico delle cucine della struttura moderna.

Nell'ambito delle indagini effettuate presso gli uffici comunali di Fisciano è stata rinvenuta, all'interno dei fascicoli edilizi relativi agli atti concessori, copia delle planimetrie catastali che mostrano lo stato dei luoghi antecedenti al 1992 del cespite identificato con part. 107 sub. 3 (*Allegato n. 16*), consistente nei locali antichi del pian terreno e del primo piano, che poi ha generato con la sua soppressione i sub. 4, 5 e 6.

Le planimetrie catastali rinvenute oggi alle coordinate suddette, presentate all'Ufficio tra il 2002 ed il 2012 (*Allegati n. 9, 10, 11 e 12*), descrivono la maggior parte degli ambienti in maniera sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi, anche se si evidenziano alcune difformità ragguardevoli. La descrizione planimetrica catastale dei vari cespiti differisce dai grafici del rilievo effettuato sostanzialmente per interventi di ampliamento di superficie utile e per lievi modifiche nelle tramezzature interne. Nello specifico, facendo riferimento alle planimetrie di rilievo:

- al piano terra nell'ambito dei beni identificati nella part. 1149 sub. 1, l'ambiente n.6, che aveva dimensioni contenute e fungeva da disimpegno, è stato notevolmente ampliato per creare un'appendice alle cucine con il posizionamento del grande forno per pizzeria ed il barbecue, così come è stata ampliata la zona ingresso identificata nel rilievo come ambiente n. 7;
- al piano terra nell'ambito dei beni identificati nella part. 107 sub. 4, l'ambiente n.10, destinato a servizio igienico per gli addetti ai lavori presenta attualmente una diversa distribuzione interna;
- al piano terra i locali adibiti a servizi igienici per i clienti allo stato attuale presentano delle arcate in pietra a delimitazione del portico che, come già detto, avendo solo funzione decorativa sono state create in un secondo momento rispetto allo stato dei luoghi graficizzato nel 2002 nella planimetria catastale;

- al piano primo il terrazzo identificato come Ambiente n.42, accessibile mediante una scala metallica e sottoposto al livello dell'appartamento, nella planimetria catastale che descrive la part. 107 sub. 5 è graficizzata solo come copertura inaccessibile dei sottostanti servizi igienici del ristorante;
- al piano secondo l'ambiente n. 53, che nella planimetria catastale è riportato nella sua interezza come terrazzo, è stato frazionato ricavandone una veranda nella zona prospiciente l'accesso.

Le difformità catastali relative al ristorante al pian terreno potranno essere sanate mediante pratiche di *ampliamento e tipo mappale* della part. 1149 sub. 1 ed in occasione dell'esecuzione della pratica catastale di *divisione* della part. 107 sub. 4, che si renderà necessaria per la divisione in lotti di vendita, come da punto successivo.

Ai fini della corretta stima dei beni pignorati se ne può comunque indicare il costo necessario a sostenersi da parte degli aggiudicatari della vendita in € 2.200,00 da suddividere tra le due unità immobiliari coinvolte al pian terreno.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate nelle superfici non residenziali esterne ai due appartamenti non essendo legittimate dagli atti amministrativi rinvenuti, come sarà meglio argomentato al punto specifico, sarà quindi necessario sanare questa mancata corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato attuale, anche in relazione alla fruizione dei luoghi. Di conseguenza sarà computato il costo necessario a sostenersi da parte degli aggiudicatari della vendita per eseguire le opere edili necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.

- PUNTO C -

STATO DI POSSESSO

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziandone se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Durante le operazioni peritali si è potuto constatare che i beni oggetto di pignoramento sono attualmente fruiti dagli esecutati con le attività di ristorazione in piena operosità, mentre gli appartamenti occupati dagli stessi esecutati e dai loro nuclei familiari.

Il valore locativo dei beni è determinato attraverso il *metodo diretto*, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato.

Ovviamente la principale fonte di informazioni è la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, accessibile mediante il sito internet www.agenziaentrate.gov.it, aggiornata semestralmente e supportata dalla rilevazione di agenzie immobiliari, contratti di locazione ed offerte pubblicitarie.

Nel caso in questione si è operata una ricerca sulla zona specifica per ricavarne quotazioni minime e massime sia del valore di mercato che di locazione, in una zona a prevalente destinazione residenziale (*Allegato n. 17*). Si è poi ulteriormente ampliato lo studio del mercato locativo attraverso interrogazioni dirette e lettura delle offerte pubblicizzate attraverso i media dalle Agenzie Immobiliari di Fisciano.

Tenendo conto che le superfici che costituiscono le unità immobiliari in oggetto sono la seguenti:

- 1) Deposito interrato di superficie lorda pari a circa 80 m² (netta 56,5 m²);
- 2) Unità commerciale adibita a ristorante al pian terreno con superficie lorda pari complessivamente a circa 600 m² (netta 475,5 m²), corredata di cortile perimetrale alla sala ricevimenti e cortile centrale coperto ed androne nella zona ristorazione;
- 3) Unità residenziale al piano primo con superficie lorda pari complessivamente a circa 176 m² (netta 121,9 m²), corredata di terrazzini sporgenti e veranda;
- 4) Unità residenziale a mansarda al piano secondo con superficie lorda pari complessivamente a circa 166 m² (netta 126,6 m²), corredata di terrazza leggermente sopraelevata;

e stimando i valori di locazione per le varie tipologie (per il ristorante un valore sotto media, in considerazione delle notevoli quadrature e della mancanza di adeguata area parcheggio private per i clienti, e quasi massimale per gli appartamenti), prendendo a riferimento i valori di cui alle tabelle allegate, rapportati con gli opportuni coefficienti riduttivi nel caso di S.N.R., si ottiene il seguente valore locativo:

Deposito p. interr.	80 m ² x 0,4 x 7,00 €/ m ²	≈ € 224,00 mensili
Ristorante p. terra	600 m ² x 7,00 €/ m ²	≈ € 4.200,00 mensili
Appart. p. primo	176 m ² x 5,00 €/ m ²	≈ € 880,00 mensili
Appart. p. secondo	166 m ² x 5,00 €/ m ²	≈ € 830,00 mensili

Da più approfondite indagini commerciali effettuate, tale valore non risulta però pienamente confermato dal libero mercato immobiliare che stima il valore locativo di immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle di beni pignorati mediamente, facendo riferimento alle superfici utili interne:

- per i locali commerciali tra i 6,0 €/ m² per i cespiti di maggior metratura fino ai 15,00 €/ m² mensili per le unità immobiliari di piccolo taglio ma ben posizionate;
- per gli appartamenti tra i 4,70 €/ m² ed i 7,40 €/ m² mensili.

Tenendo conto anche del momento di congiuntura economica che stiamo ancora attraversando, il sottoscritto ritiene che il **valore locativo** sia da stimarsi assumendo un valore unitario comune pari a **9,00 €/ m² netto** per i locali destinati ad attività di ristorazione (assimilabili alla destinazione d'uso generica *commerciale*), **7,00 €/ m² netto** per l'appartamento al p. 1° e **6,50 €/ m² netto** per l'appartamento al p. 1° (maggior difficoltà di accesso, altezza media inferiore ed aperture più contenute).

E pertanto:

Deposito p. interr.	56,5 m ² x 0,4 x 9,00 €/ m ²	≈ € 203,40 mensili
Ristorante p. terra	475,5 m ² x 9,00 €/ m ²	≈ € 4.279,50 mensili
Appart. p. primo	121,9 m ² x 7,00 €/ m ²	≈ € 853,30 mensili
Appart. p. secondo	126,6 m ² x 6,50 €/ m ²	≈ € 822,90 mensili

per un valore locativo complessivo dei beni pignorati pari a circa **6.160,00 €/mese**.

- PUNTO D -

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Gli edifici che costituiscono il compendio di immobili pignorati ricadono nella Zona A2 definita *Zone di interesse storico* nel vigente P.R.G. approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 68 del 15/10/2008, pubblicato sul BURC n. 43 del 27/10/2008, che però a seguito di apposita variante allo strumento urbanistico sono considerabili come ricadenti in Zona B.2 definita *Zone residenziale di completamento*.

Nel Piano di Recupero approvato con Decreto Sindacale n.3 del 27/03/2008 l'edificio accatastato con la particella 107 (l'unica edificata all'epoca) è riconosciuto come *anteriore al 1850*, a prevalente destinazione d'uso *commerciale*, appartenente ad una *zona di recupero confermate*, per la quale sono ammessi solo interventi di *manutenzione straordinaria*, per altro riconosciuto come *intervento realizzato già*.

Dal punto di vista di quanto prescritto dall'Autorità di Bacino del Sarno le particelle 1149 e 107 ricadono in una zona identificata come a *Rischio moderato*, mentre nella

tavola denominata Stralcio Pericolosità Frane rientrano nell'area che presenta un *Pericolosità bassa o trascurabile*.



Per quanto riguarda vincoli ed oneri giuridici, come indicato nel Certificazione Notarile (**Allegato n. 3**), sull'immobile in oggetto gravano:

- l'ipoteca, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Fisciano, iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 28/11/2000 ai numeri di repertorio 32115/5304 per atto di mutuo sulla somma di £ 500.000.000 per capitale £ 250.000.000;
- l'ipoteca, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Fisciano, iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 01/08/2002 ai numeri di repertorio 28988/4410 per atto di mutuo sulla somma di € 330.000,00 per capitale € 165.000,00;
- l'ipoteca, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Fisciano, iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 30/12/2003 ai numeri di repertorio 45337/7637 per atto di mutuo sulla somma di € 200.000,00 per capitale € 100.000,00;
- l'ipoteca legale, a favore di Equitalia Polis S.p.A., iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 08/07/2010 ai numeri di repertorio 29419/6263 per € 118.481,16 per capitale € 59.240,58;
- l'ipoteca, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Fisciano, iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 06/05/2011 ai numeri di repertorio 17885/2849 per atto di mutuo sulla somma di € 1.328.000,00 per capitale € 700.000,00;
- l'ipoteca, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Fisciano, iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 25/10/2013 ai numeri di repertorio 39154/3499 per atto di mutuo sulla somma di € 2.042.000,00 per capitale € 1.585.000,00;
- trascrizione in data 11/04/2018 ai nn. 14141/11138 del verbale di pignoramento immobiliare del 30/03/2018 a favore della BANCA MONTE PRUNO, Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino.



Pertanto si determinano i costi necessari per la cancellazione delle pregiudiziali di cui sopra in € **2.100,00**, comprensive delle imposte e delle spettanze professionali necessarie.

Non essendo i beni esecutati costituiti in condominio non vi sono vincoli e oneri di natura condominiale.



- PUNTO E -

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano state costruite prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Leg.vo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo di strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistono le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.



3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

- *nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01, n.380*

- *Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi di censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Il sottoscritto in data 30/12/2019, e successivamente in data 09/01/2020, si è recato presso il Comune di Fisciano al fine di verificare la conformità urbanistica ed estrarre copia della documentazione probante l'eventuale legittimità delle unità immobiliari pignorate. Dalla voluminosissima documentazione visionata si sono acquisiti gli atti principali dai quali si può ricostruire l'iter edificatorio dei fabbricati, suddivisibile in tre momenti significativi corrispondenti all'epoca della ristrutturazione dell'edificio antico con il recupero abitativo del sottotetto tra il 2002 ed il 2006 (*Allegato n. 18*), la realizzazione della nuova sala per ricevimenti tra il 2011 ed il 2012 (*Allegato n. 19*) ed il suo successivo ampliamento volumetrico nel 2016 (*Allegato n. 20*), come di seguito descritto.

- In data 14/02/2002 veniva rilasciata ai sig.ri Omissis, Omissis e Omissis la Concessione Edilizia n. 8 per l'intervento di *restauro del fabbricato nonché i cambio di destinazione d'uso dei locali siti al piano terra ed il recupero del pino sottotetto, ai sensi della L.R. n. 15 del 2000, in abitazione* che prevedeva la creazione della prima struttura a ristorante al pian terreno, la completa ristrutturazione d'interni dell'appartamento a piano primo e la creazione di una nuova scala per il piano secondo con creazione di mansarda abitabile mediante apertura di vani finestra e finestre a soffitto.
- In data 13/01/2005 veniva trasmessa apposita D.I.A. che illustrava, in variante alla C.E. n. 8 del 14/02/2002, *interventi di diversa disposizione di tramezzi interni al*

piano primo e piano sottotetto nonché apertura di un vano finestra sul prospetto del cortile interno.

- In data 21/02/2005 veniva trasmessa apposita D.I.A. che illustrava, in sostituzione della precedente variante alla C.E. n. 8 del 14/02/2002, *interventi di diversa disposizione di tramezzi interni al piano primo e piano sottotetto nonché apertura di due vani finestra sul prospetto del cortile interno*, i cui grafici restituiscono gli ambienti della mansarda in perfetta analogia con lo stato attuale rilevato, mentre l'appartamento al piano primo sostanzialmente coincidente a meno di lievi divergenze nella distribuzione interna. Al piano terra invece l'attività ristorativa non coinvolgeva i locali identificati Ambienti n. 14 e 13 nel rilievo, indicati rispettivamente come bottega commerciale e retrobottega, e l'Ambiente n. 8.
- Una Documentazione fotografica trasmessa al comune di Fisciano in data 10/01/2006 con prot. n. 560 restituisce l'aspetto dell'epoca del prospetto sul lato cortile (giardino sulla part. 1149, ex 106) e del prospetto su via Cappella, all'esito della quale veniva rilasciato in data 31/08/2006 il Certificato di Agibilità per le due unità immobiliari al piano primo e secondo.
- In data 20/06/2011 veniva rilasciato il Provvedimento Unico n. 6 rilasciato alla Gunipe s.a.s. di Omissis per la *realizzazione di una sala ristorante in ampliamento dell'attività esistente sulla part. 106, in variante al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione*, comportante variante urbanistica al P.R.G. vigente.
- In data 28/05/2012 veniva presentata una S.C.I.A. per variante in corso d'opera ai lavori della sala ristorante.
- In data 07/09/2012 veniva rilasciato il Certificato di Agibilità della sala ristorante con annessi servizi riportata al NCEU al foglio 16 part. 1149 sub. 1.
- Il 21/09/2016 veniva rilasciato al sig. Omissis, in qualità di rappresentante della Gunipe s.a.s., il Permesso di Costruire n. 39 *per l'esecuzione dei lavori di ampliamento volumetrico dell'immobile esistente ad uso ristorazione censito al NCEU al foglio 16 part. 1149 sub. 1 e part. 107 sub. 4.*
- Con la S.C.I.A. del 23/11/2016 in variante al P. di C. n. 39/2016 si graficizzava con maggior esattezza l'ampliamento volumetrico già assentito al fine di creare un nuovo locale forno barbecue ed ingrandire il preesistente ingresso.

- I lavori di cui sopra sono infine dichiarati conclusi in data 29/11/2016 con apposita Dichiarazione di Fine Lavori protocollata il 01/12/2016.

In definitiva i grafici allegati alla D.I.A. del 21/02/2005 e alla S.C.I.A. del 23/11/2016 riportano sostanzialmente gli immobili in analogia con lo stato dei luoghi rilevato ad eccezione che per gli aspetti che di seguito si elencano:

- a) Al piano sottotetto il terrazzo, identificato come Ambiente n.53 nei grafici di rilievo dello stato attuale, presenta una porzione chiusa volumetricamente da una veranda metallica che non trova corrispondenza nei grafici allegati agli atti autorizzativi per cui si dovrà computare il costo necessario a sostenersi da parte dell'aggiudicatario della vendita per le opere edili necessarie alla rimozione ed al trasporto a rifiuto della stessa, quantizzabile in circa € **2.000,00**, competenze tecniche comprese.
- b) Al piano primo l'unica difformità è nell'utilizzo a terrazzo, Ambiente n.42, della copertura dei servizi igienici sottostanti per cui si dovrà computare il costo necessario a sostenersi da parte dell'aggiudicatario della vendita per le opere edili necessarie alla rimozione ed al trasporto a rifiuto della scala metallica di accesso dalla veranda sovrastante e la chiusura della ringhiera, allo stato interrotta, quantizzabile in circa € **1.000,00**.
- c) Al piano terra i grafici d'insieme della struttura ristorativa riportati nel P. di C. n. 39/2016 e successiva S.C.I.A. del 23/11/2016 ricalcano sostanzialmente lo stato dei luoghi rilevato ad eccezione delle arcate in pietra attualmente posizionate per motivi estetici a conformare un portico antistate i servizi igienici di cui all'Ambiente n.18. Non essendovene traccia negli atti autorizzativi sono da considerarsi una superfetazione da eliminare per cui si dovrà computare il costo necessario a sostenersi da parte dell'aggiudicatario della vendita per le opere edili necessarie alla rimozione ed al trasporto a rifiuto delle stesse, quantizzabile in circa € **2.000,00**, competenze tecniche comprese.

Effettuati tali interventi di ripristino dei luoghi allo stato previsto nei grafici allegati agli atti autorizzativi suddetti, sarà possibile riottenere la piena legittimazione dei beni pignorati.

- PUNTO F -

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito in legge 3 agosto 2013 n.90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi con G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

Gli ambienti ad uso commerciale e ristorativo al piano terra, come ovviamente per le abitazioni site al piano primo e secondo, rientrano tra le categorie per cui risulta obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), mentre per il cantinato non è obbligatorio.

Pertanto si è provveduto a dotare ogni singolo immobile (ristorante per intero, appartamento al p. 1° e appartamento al p. 2°) di tali attestazioni (*Allegati n. 21, 22 e 23*), anche se dopo la vendita per lotti come da punto a seguire, sarà necessario che ognuno dei due cespiti derivanti dalla pratica catastale di *divisione* dei locali di cui alla part. 107 sub. 4, sia dotato di autonoma A.P.E. e pertanto si terrà conto del relativo costo che dovrà sostenere l'aggiudicatario nell'ambito delle decurtazioni da apportare dal prezzo di vendita.

- PUNTO G -

FORMAZIONI DI LOTTI

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo alla identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione .

Alla luce dell'assetto planimetrico degli immobili desumibile dal rilievo dei luoghi e nonostante l'androne del fabbricato antico e le superfici di disimpegno necessariamente percorribili per raggiungere le scale che conducono ai livelli sovrastanti siano attualmente ricompresi nelle quadrature del subalterno 4, i beni pignorati possono certamente essere considerati beni alienabili singolarmente in quanto dotati di accessi indipendenti una volta determinate le superfici accessorie ad uso comune, e pertanto catastalmente ben individuabili dopo aver eseguito una pratica comunale e catastale di *frazionamento*, il cui costo è determinabile in € 400,00 detraibile dal valore di vendita del lotto a formarsi dalla part. 107 sub. 4.

Non essendovi infatti comunicazione diretta tra le superfici di disimpegno, Ambiente n.11, e gli Ambienti n. 13 e, successivamente 14, se non attraverso il piccolo ballatoio di fronte all'ingresso della cassa scale che dovrà essere estrapolato e destinato a spazio comune, atto a consentire l'accesso indipendente agli appartamenti, sarà necessario formare un lotto autonomo a destinazione commerciale per gli Ambienti n. 13 e 14. Questo sarà comunque dotato di accesso indipendente dalla via Cappella attraverso il portone già esistente sul prospetto ed accessi interni dalle aree comuni.

Estrapolando dalle superfici computate mediante il rilievo le aree da considerarsi nel nuovo assetto come comuni interne, ed in quota parte accessorie ed incrementanti il valore dei lotti anche per la loro pregevole qualità architettoniche: androne (Ambiente n.15), disimpegno detraibile dall'Ambiente n. 11, vani scala (Ambienti n. 24 e 25), e ricomputando le superfici utili e accessorie, si determinano quindi i seguenti quattro lotti, come illustrato da schemi grafici redatti (*Allegato n. 24*):

- 1) Unità immobiliare al piano terra adibita a ristorazione, unitamente al cortile che lo circonda esteso 930 mq, con relativi accessi direttamente dal vicoletto cieco che si imbecca da piazza V. Veneto o mediante disimpegno comune con ingresso da via Cappella, attraverso il portone di cui al civico n.5, e locali ad uso deposito al piano interrato, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, foglio 16, part.

1149, sub. 1, piano T, cat. D/8 e part. 107, subalterno da assegnare, piano T-S1, cat. C/1, oltre che Catasto Terreni Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, consistente in:

Lotto n. 1					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
terra	1	sala ricevimenti	205,00		
terra	2	antibagno	3,80		
terra	3	W.C.	34,00		
terra	4	direzione	8,00		
terra	5	sguatteria	47,00		
terra	6	forno, braceria	31,30		
terra	7	ingresso	13,30		
			342,40	0,00	0,00
terra	8	cucina	24,50		
terra	9	cucina	14,60		
terra	10	W.C.	4,50		
terra	11	disimpegno	15,20		
terra	12	cortile coperto			38,60
terra	16	sala ristorante	19,70		
terra	17	sala ristorante	13,60		
terra	18'	portico			11,60
terra	18"	W.C.	8,70		
			100,80	0,00	50,20
seminterr.	19	vano scala			2,20
seminterr.	20	spogliatoio			4,80
seminterr.	21	deposito			16,90
seminterr.	22	deposito			15,38
seminterr.	23	deposito			17,20
					56,48
Totale			443,20	0,00	106,68

- 2) Unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale con relativi accessi direttamente da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.7, o dal disimpegno comune con ingresso da via Cappella, attraverso il portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, subalterno da assegnare, piano T, cat. C/1, consistente in:

Lotto n. 2					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
terra	13	sala ristorante	9,90		
terra	14	sala ristorante	18,90		
			28,80	0,00	0,00
		Totale	28,80	0,00	0,00

- 3) Unità immobiliare al piano primo ad uso abitativo con accesso attraverso scala, disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2, consistente in:

Lotto n. 3					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
primo	26	ingresso	2,30		
primo	27	camera	15,40		
primo	28	terrazzo		1,00	
primo	29	cucina	21,40		
primo	30	terrazzo		1,70	
primo	31	disimpegno	2,00		
primo	32	W.C.	6,90		
primo	33	ripostiglio	1,20		
primo	34	camera	7,20		
primo	35	camera	19,70		
primo	36	disimpegno	2,40		
primo	37	camera	21,10		
primo	38	camera	16,00		
primo	39	W.C.	3,40		
primo	40	lavanderia	2,90		
primo	41	terrazzo cop.			12,40
			121,90	2,70	12,40
		Totale	121,90	2,70	12,40

- 4) Unità immobiliare al piano secondo ad uso abitativo con accesso attraverso scala, disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, consistente in:

Lotto n. 4					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
secondo	43	ingresso	7,60		
secondo	44	disimpegno	2,90		
secondo	45	W.C.	9,70		
secondo	46	camera	21,70		
secondo	47	disimpegno	4,70		
secondo	48	camera	17,90		
secondo	49	spogliatoio	4,80		
secondo	50	W.C.	10,40		
secondo	51	camera	24,50		
secondo	52	cucina	22,40		
secondo	53	terrazzo		27,60	
			126,60	27,60	0,00
		Totale	126,60	27,60	0,00

- PUNTO H -

VALORE DEL BENE E COSTI

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravami sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).

Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni

analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Ovviamente, come già detto per la determinazione del valore locativo, lo scrivente ha preso in considerazione anche le quotazioni indicate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornata all'ultimo pubblicato, il primo semestre del 2019 (**Allegato n.17**), che vedono gli immobili in questione ricadere in zona codificata come B1, a destinazione prevalentemente *abitazioni civili* per tipologia edilizia *residenziale e commerciale* e dove le quotazioni per metro quadrato lordo sono comprese:

- per abitazioni civili tra 1.250,00 €/mq e 1.700,00 €/mq;
- per negozi tra 1.400,00 €/mq e 1750,00 €/mq;

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Fisciano è costituita dal centro storico della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato netto degli immobili nella zona urbana in cui ricadono i beni in oggetto si aggira tra 1.200,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 2.000,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili, mentre per i locali commerciali si va dai 1.200,00 €/mq ai € 1.800,00/mq a seconda della quadratura, posizione, visibilità e conformazione.

Da un'analisi specifica sui valori relativi agli immobili con destinazione d'uso e vocazione indirizzata ad attività di ristorazione emerge che nel caso specifico oltre alle variabili generiche dei locali commerciali un altro fattore determinante è la presenza o meno di un'adeguata superficie limitrofa da adibire a parcheggio privato dedicato esclusivamente al locale, con valori che possono oscillare dai 1.100,00 €/mq fino anche ai € 2.000,00/mq in base soprattutto all'ottemperanza di quest'ultimo requisito.

La discrepanza tra i valori massimi dell'Agenzia del Territorio e quelli rilevati nel libero mercato per la categoria abitativa può essere spiegata dal fatto che nella fascia classificata come B1 ricade una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una

notevole variabilità nel valore immobiliare e la zona di piazza V. Veneto è certamente tra le più quotate.

Passando ad esaminare le variabili relative al bene oggetto di stima si considera che:

- Gli immobili pignorati sono ubicati in una zona urbana apparentemente al centro storico e commerciale della città, caratterizzata da una edificazione storica, dotata di opere di urbanizzazione primarie, non troppo distante dai servizi ed abbastanza sviluppata dal punto di vista residenziale, più che commerciale.
- Le facciate esterne degli edifici (anche se non appare recente l'esecuzione di un intervento di manutenzione) si presentano oggi in buono stato di conservazione. L'aspetto esterno del fabbricato antico, visibile dal prospetto su via Cappella, è quello tipico dell'edilizia storica ben conservata mentre il corpo di fabbrica della sala ricevimenti ha tutte le caratteristiche specifiche della tipologia ristorativa, come le ampie e continue vetrate e le forme curvilinee della facciata principale con alternanze concave e convesse a seconda delle esigenze fruibili delle destinazioni interne.
- All'interno tutti gli ambienti dei vari beni sono in uno stato di conservazione definibile *normale* con finiture ed infissi che rispecchiano l'epoca degli interventi di ristrutturazione.
- Per quanto riguarda l'edificio della sala ricevimenti, essendo una soluzione indipendente circondata da un cortile, gli ambienti godono di una buona illuminazione diurna, dato che non vi sono nei paraggi fabbricati talmente vicini o alti da creare ombra. Molto meno illuminate sono le sale ristorante situate nel piano terreno dell'edificio antico a causa delle ridotte dimensioni delle aperture e della copertura in plexiglas del cortile interno su cui prevalentemente affacciano, anche se tale fattore non incide molto per la caratterizzazione più intima e rustica di queste sale.
- Negli appartamenti tutte le stanze e gli accessori sono dotati di balcone o finestra, tranne gli ingressi ed i disimpegni, così da essere illuminati e godere di un sufficiente ricambio d'aria naturale e di una buona illuminazione diurna.
- Le unità immobiliari ad uso abitativo situate ai piani sopraelevati sono servite da scale comode e ben illuminate ma prive di impianto ascensore.

- Ai fini di una corretta valutazione degli appartamenti va tenuto presente che gli stessi sono di dimensione medio-grandi e già allo stato attuale presentano una valida e confortevole distribuzione degli spazi e che comunque, data la loro conformazione, sono suscettibili a future alternative soluzioni distributive mediante opere legittimamente autorizzabili, e pertanto sono appetibili dal mercato poiché soddisferebbero le esigenze di una categoria piuttosto ampia di possibili acquirenti.
- Inoltre l'appetibilità sul mercato è incrementata del fatto che gli stessi soddisfano un'esigenza particolare del mercato immobiliare di Fisciano, sede di un'università con bacino d'utenza ultra provinciale, con la presenza concreta o potenziale di un buon numero di camere indipendenti che li rende suscettibili ad una proficua locazione per camere per studenti doppie e/o singole.
- Per contro un importante elemento a sfavore nell'ambito della valutazione dei locali ristorante e l'assenza di una significativa superficie adibibile a parcheggio privato anche se a poche centinaia di metri vi sono aree di parcheggio pubbliche, anche abbastanza capienti, mentre la mancanza di una veduta pregevole condiziona anche la valutazione degli appartamenti.
- Infine l'appartamento al secondo piano senza ascensore, essendo peraltro una mansarda con altezza degli ambienti mediamente inferiore a quella del piano intermedio, dovrà avere una valutazione al metro quadrato lievemente inferiore rispetto a quest'ultima.

Infine, oltre ai fattori intrinseci, c'è da tener presente anche e soprattutto di un importante fattore estrinseco che condiziona la stima degli immobili in oggetto, consistente nell'attuale negativa congiuntura socio economica che sta ancora vivendo l'Europa che, dopo aver prodotto un rallentamento dell'economia ed un forte calo dei valori immobiliari un po' in tutta Italia a causa dello squilibrio tra domanda ed offerta, stenta a riprendersi.

Nell'ipotesi si volesse riferirsi ai valori ottenuti mediante indagini sul libero mercato immobiliare, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché delle condizioni degli immobili (descritti nei precedenti paragrafi), lo scrivente riterrrebbe congruo stimare il valore al metro quadrato netto in 1.900,00 €/mq e 1.800,00 €/mq generici per le superfici abitative rispettivamente al primo e secondo

piano, 1.600,00 €/mq generico per le superfici a destinazione commerciale, riferibile alle minor metrature del Lotto n. 2, e 1.400,00 €/mq per le superfici del ristorante.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici fruibili e calpestabili interne di ristorante, negozio ed appartamenti;
- 40% del relativo valore per le superfici interne relative a depositi interrati, terrazze e cortili coperti;
- 25% del relativo valore per le superficie esterne quali terrazze e balconi;
- 10% del relativo valore del ristorante per la corte esterna.

Prendendo a riferimento i valori di cui alla tabella allegata per le varie tipologie e stato conservativo, rapportati con gli opportuni coefficienti riduttivi nel caso di S.N.R., si ottengono i seguenti valori commercial dei lotti:

Lotto n.1

Locale ristorante (p. terra)	443,20 m ² x	1.400,00 €/m ² = €	620.480,00
S.N.R. coperte (p. terra)	50,20 m ² x 0,40 x 1.400,00 €/m ² = €	28.112,00	
Deposito (p. interrato)	56,50 m ² x 0,40 x 1.400,00 €/m ² = €	31.640,00	
Cortile esterno	930,00 m ² x 0,10 x 1.400,00 €/m ² = €	130.200,00	
per un totale di			€ 810.432,00

Lotto n.2

Negozio (p. terra)	28,80 m ²	x 1.600,00 €/m ² = €	46.080,00
per un totale di			€ 46.080,00

Lotto n.3

Appartamento (p. primo)	121,9 m ² x	1.900,00 €/m ² = €	231.610,00
Balconi (p. primo)	2,7 m ² x 0,25 x 1.900,00 €/m ² = €	1.282,50	
Terrazzo coperto (p. primo)	12,4 m ² x 0,40 x 1.900,00 €/m ² = €	9.424,00	
per un totale di			€ 242.316,50

Lotto n.4

Appartamento (p. secondo)	126,6 m ² x	1.800,00 €/m ² = €	227.880,00
Terrazzo (p. secondo)	27,6 m ² x 0,25 x 1.800,00 €/m ² = €	12.420,00	
per un totale di			€ 240.300,00

Se invece si prendessero a riferimento le quotazioni indicate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, lo scrivente alla luce delle riflessioni su espresse, ritiene congruo stimare i valori in 1.700,00 €/mq e 1.600,00 €/mq generici per le superfici abitative rispettivamente al primo e secondo piano, 1.650,00 €/mq generico per le superfici a destinazione commerciale, riferibile alle minor metrature del Lotto n. 2 e 1.500,00 €/mq per le superfici del ristorante ed applicandoli alle superfici, ovviamente ridotte nel caso della S.N.R., si otterrebbero i seguenti valori commerciale dei lotti:

Lotto n.1

Locale ristorante (p. terra)	443,20 m ² x	1.500,00 €/m ² = €	664.800,00
S.N.R. coperte (p. terra)	50,20 m ² x 0,40 x 1.500,00 €/m ² = €		37.650,00
Deposito (p. interrato)	56,50 m ² x 0,40 x 1.500,00 €/m ² = €		33.900,00
Cortile esterno	930,00 m ² x 0,10 x 1.500,00 €/m ² = €		<u>139.500,00</u>
per un totale di		€	875.850,00

Lotto n.2

Negozi (p. terra)	28,80 m ²	x 1.650,00 €/m ² = €	<u>47.520,00</u>
per un totale di		€	47.520,00

Lotto n.3

Appartamento (p. primo)	121,9 m ² x	1.700,00 €/m ² = €	207.230,00
Balconi (p. primo)	2,7 m ² x 0,25 x 1.700,00 €/m ² = €		1.147,50
Terrazzo coperto (p. primo)	12,4 m ² x 0,40 x 1.700,00 €/m ² = €		<u>8.432,00</u>
per un totale di		€	216.809,50

Lotto n.4

Appartamento (p. secondo)	126,6 m ² x	1.600,00 €/m ² = €	202.560,00
Terrazzo (p. secondo)	27,6 m ² x 0,25 x 1.600,00 €/m ² = €		<u>11.040,00</u>
per un totale di		€	213.600,00

Si assumerà quindi come valore commerciale dei lotti il valore medio fra i due, che pertanto consistono in:

Valore Lotto n.1 = (€ 810.432,00 + € 875.850,00) / 2 = € 843.141,00

Valore Lotto n.2 = (€ 46.080,00 + € 47.520,00) / 2 = € 46.800,00

Valore Lotto n.3 = (€ 242.316,50 + € 216.809,50) / 2 = € 229.563,00

Valore Lotto n.4 = (€ 240.300,00 + € 213.600,00) / 2 = € 226.950,00

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- il ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con ulteriori costi aggiuntivi;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale nell'ordine del 5%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che gli aggiudicatari dovranno sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencati per ogni lotto.

Decurtazione per:

- Costi necessari per la cancellazione di vincoli ed oneri giuridici (detraibile in parti uguali dai quattro lotti) = € 2.100,00
- Costi per la dotazione di n. 2 A.P.E. necessarie per la vendita (detraibile in parti uguali dai Lotti n. 1 e 2) = € 300,00
- Pratica catastale di *ampliamento e tipo mappale* della part. 1149

sub. 1 (detraibile dal Lotto n. 1)	= € 1.800,00
- Pratica comunale e catastale di <i>divisione</i> per la formazione dei due lotti (detraibile dal Lotto n. 2)	= € 400,00
- Costo necessario per opere edili finalizzate alla eliminazione delle superfetazioni (detraibile dal Lotto n. 1)	= € 2.000,00
- Costo necessario per opere edili finalizzate alla eliminazione delle superfetazioni (detraibile dal Lotto n. 3)	= € 1.000,00
- Costo necessario per opere edili finalizzate alla eliminazione delle superfetazioni (detraibile dal Lotto n. 4)	= € 2.000,00
Totale decurtazioni	= € 9.600,00

Valore a base d'asta Lotto n.1:

Valore di mercato	= € 843.141,00
Abbattimento per asta	= - € 42.157,05
Decurtazioni	= - € 4.475,00
	€ 796.508,95
arrotondabile a	€ 800.000,00

Valore a base d'asta Lotto n.2:

Valore di mercato	= € 46.800,00
Abbattimento per asta	= - € 2.340,00
Decurtazioni	= - € 1.075,00
	€ 43.385,00
arrotondabile a	€ 43.000,00

Valore a base d'asta Lotto n.3:

Valore di mercato	= € 229.563,00
Abbattimento per asta	= - € 11.478,15
Decurtazioni	= - € 1.525,00
	€ 216.559,85
arrotondabile a	€ 217.000,00

Valore a base d'asta Lotto n.4:

Valore di mercato	= € 226.950,00
Abbattimento per asta	= - € 11.347,50
Decurtazioni	= - € <u>2.525,00</u>
	€ 213.077,50
arrotondabile a	€ 213.000,00



CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggior comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto:

LOTTO N. 1 - piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare al piano terra adibita a ristorazione, unitamente al cortile che lo circonda esteso 930 mq, con relativi accessi direttamente dal vicoletto cieco che si imbocca da piazza V. Veneto o mediante disimpegno comune con ingresso da via Cappella, attraverso portone di cui al civico n.5, e locali ad uso deposito al piano interrato, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, sub. 1, piano T, cat. D/8 e part. 107, subalterno da assegnare, piano T-S1, cat. C/1, oltre che Catasto Terreni Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, esteso circa 443,2 mq di superficie utile e 50,2 mq di S.N.R. interna, corredata da 56,5 mq di sottostanti locali interrati;

Attualmente è riportato nel Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella, foglio 16, part. 1149, sub. 1, piano T, cat. D/8, R.C. € 4.788,00, Catasto Terreni Comune di Fisciano, foglio 16, part. 1149, ente urbano, mq 13.343 e al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, via Cappella Galdieri Snc, foglio 16, part. 107, sub. 4, piano T-S1, cat. C/1, classe 12°, mq. 170, R.C. € 2.080,81, unitamente alle superfici del Lotto n. 2.

Confina: a nord con part. 925 e 105; ad est con via Cappella e part. 108, 109 e 110; a sud con stessa particella, altro subalterno, part. 108, 109 e 110, vicolo comunale e part. 118, 119, 120 e 128; ad ovest con part. 128, 434 e 75.



Il descritto stato dei luoghi dei locali corrisponde alle planimetrie catastali ad eccezione dell'ampliamento per estendere l'ingresso e creare un'appendice alle cucine con il posizionamento del grande forno per pizzeria ed il barbecue e la creazione di arcate in pietra a delimitazione del portico antistante i servizi igienici per i clienti.

Giusta relazione peritale del CTU, arch. Gianluca Talarico, depositata in atti, il ristorante e il piano interrato sono legittimati in forza del Provvedimento Unico n. 6 del 20/06/2011 e successive varianti e il Permesso di Costruire n. 39 rilasciato il 21/09/2016, e successiva S.C.I.A. del 23/11/2016 in variante. Come riferisce lo stesso consulente, lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto ad eccezione delle suddette arcate in pietra.

Pervenuto agli esecutati in virtù di Atto di compravendita di Notar Ansalone Filippo del 23/11/2000, trascritto il 28/11/2000 ai numeri 32114/25049, dai sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis.

Valore commerciale = € 843.141,00

PREZZO-BASE attribuito per effetto delle decurtazioni = € 800.000,00

LOTTO N. 2 - piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale con relativi accessi direttamente da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.7, o da disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, subalterno da assegnare, piano T, cat. C/1,, esteso circa 28,8 mq di superficie utile; Attualmente è riportato nel NCEU del Comune di Fisciano, via Cappella Galdieri Snc, foglio 16, part. 107, sub. 4, piano T-S1, cat. C/1, classe 12°, mq. 170, R.C. € 2.080,81, unitamente ad una parte delle superfici del Lotto n. 1.

Confina: a nord con part. 105; ad est con via Cappella; a sud con stessa particella, altro subalterno; ad ovest con stessa particella, altro subalterno.

Il descritto stato dei luoghi dei locali corrisponde alle planimetrie catastali. Giusta relazione peritale del CTU, arch. Gianluca Talarico, depositata in atti, il negozio è legittimato in forza della Concessione Edilizia n. 8 del 14/02/2002 e successive varianti e della S.C.I.A. del 23/11/2016. Come riferisce lo stesso consulente, lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto.

Pervenuto agli esecutati in virtù di Atto di compravendita di Notar Ansalone Filippo del 23/11/2000, trascritto il 28/11/2000 ai numeri 32114/25049, dai sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis.

Valore commerciale = € 46.800,00

PREZZO-BASE attribuito per effetto delle decurtazioni = € 43.000,00

LOTTO N. 3 - piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo con accesso attraverso scala, disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2,, esteso circa 122 mq di superficie utile, corredato da circa 12,4 mq di terrazzo coperto e 2,7 mq di balconi sporgenti.

Attualmente è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 5°, vani 7, mq. 141, R.C. € 469,98.

Confina: a nord con part. 105; ad est con con via Cappella; a sud con part. 109 e 110; ad ovest con part. 1149.

Il descritto stato dei luoghi dei locali corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione dell'utilizzo a terrazzo della copertura dei servizi igienici sottostanti.

Giusta relazione peritale del CTU, arch. Gianluca Talarico, depositata in atti, l'appartamento è legittimato in forza della Concessione Edilizia n. 8 del 14/02/2002 e successive varianti. Come riferisce lo stesso consulente, lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto ad eccezione di lieve differenze nella distribuzione interna degli ambienti e nell'utilizzo a terrazzo della copertura dei servizi igienici sottostanti.

Pervenuto agli esecutati in virtù di Atto di compravendita di Notar Ansalone Filippo del 23/11/2000, trascritto il 28/11/2000 ai numeri 32114/25049, dai sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis.

Valore commerciale = € 229.563,00

PREZZO-BASE attribuito per effetto delle decurtazioni = € 217.000,00

LOTTO N. 4 - piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo con accesso attraverso scala, disimpegno comune con ingresso da via Cappella, mediante portone di cui al civico n.5, individuabile al Catasto Fabbricati Comune di Fisciano,

part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, esteso circa 126,6 mq di superficie utile, corredato da circa 27,6 mq di terrazzo.

Attualmente è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano, via Cappella Snc, foglio 16, part. 107, sub. 6, piano 2, cat. A/2, classe 4°, vani 6,5, mq. 138, R.C. € 352,48.

Confina: a nord con part. 105; ad est con via Cappella; a sud con part. 109 e 110; ad ovest con part. 1149.

Il descritto stato dei luoghi dei locali corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione dell'utilizzo a veranda di parte del terrazzo.

Giusta relazione peritale del CTU, arch. Gianluca Talarico, depositata in atti, l'appartamento è legittimato in forza della Concessione Edilizia n. 8 del 14/02/2002 e successive varianti. Come riferisce lo stesso consulente, lo stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto ad eccezione dell'utilizzo a veranda di parte del terrazzo.

Pervenuto agli esecutati in virtù di Atto di compravendita di Notar Ansalone Filippo del 23/11/2000, trascritto il 28/11/2000 ai numeri 32114/25049, dai sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis.

Valore commerciale = € 226.950,00

PREZZO-BASE attribuito per effetto delle decurtazioni = **€ 213.000,00**

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

C/mare di Stabia, lì 21/02/2020

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico

Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

Allegato n. 1 Conferimento incarico all'esperto estimatore

Allegato n. 2 Atto di pignoramento immobiliare

Allegato n. 3 Certificazione Notarile

Allegato n. 4 Visura catastale Immobile al Foglio 16, part.1149, sub.1

- Allegato n. 5 Visura catastale Immobile al Foglio 16, part.107, sub.4
Allegato n. 6 Visura catastale Immobile al Foglio 16, part.107, sub.5
Allegato n. 7 Visura catastale Immobile al Foglio 16, part.107, sub.6
Allegato n. 8 Estratto planimetria terreni Fisciano (SA) Foglio 16
Allegato n. 9 Planimetria catastale Immobile al Foglio 16, part.1149, sub.1
Allegato n. 10 Planimetria catastale Immobile al Foglio 16, part.107, sub.4
Allegato n. 11 Planimetria catastale Immobile al Foglio 16, part.107, sub.5
Allegato n. 12 Planimetria catastale Immobile al Foglio 16, part.107, sub.6
Allegato n. 13 Verbale degli accessi effettuati ai beni pignorati
Allegato n. 14 Planimetrie di rilievo dei beni pignorati
Allegato n. 15 Rilievo fotografico
Allegato n. 16 Documentazione catastale acquisita
Allegato n. 17 Consultazione Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per destinazione d'uso terziaria e commerciale
Allegato n. 18 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica – C.E. n. 8/2002
Allegato n. 19 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica – P.U. n. 6/2011
Allegato n. 20 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica – P.C. n. 39/2016
Allegato n. 21 Attestato di Prestazione Energetica ristorante
Allegato n. 22 Attestato di Prestazione Energetica appartamento p. 1°
Allegato n. 23 Attestato di Prestazione Energetica appartamento p. 2°
Allegato n. 24 Schema planimetrico dei lotti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it