

TRIBUNALE DI SALERNO
III^a SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ROSARIA MORRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella procedura esecutiva N° 113/2020 promossa dalla
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA
CONTRO

[REDACTED]

Salerno, 16 Aprile 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

(Ing. Gaetano Ruocco)




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice:

PREMESSO	3
1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO	10
QUESITO 4) e QUESITO 5)	11
QUESITO 6)	34
QUESITO 7)	35
QUESITO 8)	37
QUESITO 9)	40
QUESITO 10)	41
QUESITO 11)	42
QUESITO 12)	43
QUESITO 13)	44
3 - STIMA DEGLI IMMOBILI - QUESITO 14)	46
Criterio e metodo di stima	46
Valutazione delle Unità Immobiliari	51
QUESITO n° 15)	53
4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI.	54

TRIBUNALE DI SALERNO

III^a SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ROSARIA MORRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella procedura esecutiva N° 113/2020 promossa dalla

DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

CONTRO

[REDACTED]

Ill.^{mo} G.E. Dott. ssa R. Morrone,

PREMESSO

- che, il sottoscritto Ing. Gaetano Ruocco residente in Salerno, alla Via Paolo De Granita n°15/E, veniva nominato il 27.09.2020 esperto per la stima nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 1.10.2020 lo scrivente compariva presso la cancelleria del G.E., dove veniva redatto il verbale di conferimento dell'incarico giusto decreto di nomina dell' 27.09.2020;
- che venivano formulati i seguenti quesiti :

Verifichi, innanzitutto, il C.T.U. a quale delle seguenti tipologie è riconducibile il caso in esame:

- 1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 Cod. Proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



- 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

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

- 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;
- 5) precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti **mortis causa** non trascritti;
- 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

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

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

- 13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 DPR 6.6.01 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma 6 L. 28.2.85 n° 47 ovvero dell'Art 46, comma 5. DPR 6.6.01. n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

- 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla partita, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta; La relazione dovrà essere redatta in duplice versione l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta a fini pubblicitari priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminata, presso la cancelleria del Tribunale di Salerno la documentazione in atti ed acquisite le copie lo scrivente effettuava le seguenti attività:

- con lettera inviata a mezzo raccomandata del 16.10.2020 comunicava all'esecutato l'inizio delle operazioni stabilita per il giorno 10.11.2020 (Cfr. All. 1.1);
- con nota inviata a mezzo pec del 16.10.2020 (Cfr. All. 1.2) comunicava al procuratore della parte creditrice Avv. Severino Nappi l'inizio delle operazioni fissate per il giorno 10.11.2020 invitando lo stesso a prendervi parte;
- il 10.11.2020 venivano svolte le operazioni peritali durante le quali lo scrivente alla presenza della Sig. [REDACTED], conduttore dell'immobile di cui al sub 23, dava inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico del cespite e rinviando il prosieguo delle operazioni al 18.11.2020;
- con nota inviata a mezzo pec del 5.09.2019 comunicava al procuratore della parte creditrice Avv. Severino Nappi il prosieguo delle operazioni per il giorno 18.11.2020;
- il 18.11.2020 venivano svolte le operazioni peritali durante le quali lo scrivente alla presenza della Sig. [REDACTED] (legale rappresentante della Società [REDACTED] proprietaria dei cespiti) e del Sig. [REDACTED], che consentivano l'accesso agli immobili, completava il rilievo metrico e fotografico dei quattro cespiti (Cfr. All. 2.1);
- con nota inviata via pec il 19.10.2020 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Battipaglia (SA) al fine di poter verificare la conformità urbanistica degli immobili in esame e le eventuali pratiche di condono (Cfr. All. 1.3);
- che le operazioni peritali proseguivano presso gli uffici del Comune di Battipaglia (SA) al fine di ricercare notizie inerenti la conformità Urbanistica dell'Immobile in esame (Cfr. All. 4.1-4.2-4.3-4.4);
- che lo scrivente acquisiva gli ulteriori elementi tecnici-economici necessari per l'espletamento dell'incarico, quali visure catastali ed ipotecarie, estratti di

mappa e schede planimetriche presso l'Ufficio del Territorio di Salerno (Cfr. All. 5.1- 5.2- 5.3- 5.4).

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO

Con riferimento ai quesiti 1 e 2 lo scrivente ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente nei beni per i quali la documentazione prodotta è idonea, risulta infatti in atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dell'ultimo ventennio e pertanto il sottoscritto procederà secondo i quesiti posti da 4 a 12. Si precisa che i dati catastali (Foglio e particella) sono corretti, la categoria catastale del sub 21 è la C/2 e non la C/1, ma non sussistono dubbi circa la precisa identificazione. I beni vengono così identificati:

immobili nel Comune di Battipaglia (SA), alla Via Giacomo Brodolini n° 92
riportati al N.C.E.U. come riportato nella sottostante tabella

Ubicazione - Comune Battipaglia - Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Deposito	24	413	21	C/2	330 mq	3	350 mq	€ 579,46
Locale	24	413	22	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86
Locale	24	413	23	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86
Appartamento	24	413	25	A/2	6,5 vani	3	141 mq	€ 553,90



Foto aerea- Il cerchio rosso individua l'edificio in cui insistono i cespiti

QUESITO 4) e QUESITO 5)

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento; precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnalati, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, sono ubicati nel Comune di Battipaglia (SA), alla via Giacomo Brodolini al n° 92 e sono riportati al N.C.E.U. al Foglio 24, particella 413 ai sub. 21, 22, 23 e 25.

Tutti gli immobili sono tutti ubicati all'interno dello stesso fabbricato. L'edificio è costituito, dal piano terra e due piani sovrastanti, oltre il piano interrato. Trattasi di fabbricato realizzato con struttura portante in c.a., le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il Fabbricato è dotato di impianto elevatore.

I beni oggetto della presente procedura sono:

- locale di deposito al piano interrato Fg 24 particella 413, sub. 21;
- locale commerciale al piano terra lato Nord Fg 24 particella 413, sub. 22;
- locale commerciale al piano terra lato Sud, Fg 24 particella 413, sub. 23;
- l'appartamento ubicato al piano primo Fg 24 particella 413, sub. 25. (Cfr. allegato n°5-Planimetrie Catastali)



Foto 1 – Vista del Prospetto Nord del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili

L'edificio, all'esterno, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Per quanto attiene la provenienza dei beni pignorati alla società esecutata [REDACTED], si precisa che la stessa è divenuta proprietaria per Atto di compravendita per Notaio Dr. Sergio Barela del 05/05/2006 Raccolta n. 21247, Repertorio n. 70974 (Cfr. All. 8- titolo di proprietà) e dopo aver acquistato il terreno ha effettuato la costruzione dell'edificio **La destinazione è quella di Opificio industriale per la produzione e manutenzione di computer, progettazioni di software, sistemi di rete e siti internet.**

Si riporta di seguito una vista del portone d'ingresso all'edificio.



Foto 2 – Vista del portone d'ingresso



Foto 3 – Vista del lato Est dell'edificio

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione delle varie unità immobiliari

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

**Unità Immobiliare – Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n° 92- N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 21, cat. C/2 classe 3, consistenza 330 mq,
Superficie Catastale mq 350.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è, un locale di deposito ubicato al piano interrato dell'edificio. Trattasi di un unico grande ambiente con ingresso dotato di serranda avvolgibile comandata elettricamente.



Foto 4 – 5 Vista della rampa carrabile che immette al piano interrato



Si accede al locale interrato percorrendo la rampa carrabile posta sul lato Ovest dell'edificio. Dall'ingresso ci si immette nel locale, che presenta una forma pressoché quadrata.



Foto 6 e 7 Vista dell'interno del locale



Foto 8 e 9

Il locale ha la pavimentazione in cemento industriale, le pareti perimetrali sono normalmente intonacate e tinteggiate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



Foto 10 e 11

All'interno del locale vi è l'impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice, molto semplice tipico dei locali di deposito. Appare utile precisare che la categoria catastale dell'immobile è la C/2 mentre, come detto, nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente C/1, a parere dello scrivente, trattasi di errore materiale influente ai fini della precisa identificazione del bene.

Il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione, la superficie commerciale è pari a circa mq 350.

L'immobile confina a Nord con la gabbia scale, ad Ovest con la rampa carrabile ad Est e Sud con il cortile comune di cui al sub 1;



**Unità Immobiliare– Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n°92 - N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 22, cat. C/1 classe 7, consistenza 355 mq,
Superficie Catastale mq 372.**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra dell'edificio sul fronte Nord. Si accede direttamente dal lato Est del cortile comune. L'immobile originariamente era composto da un grande ambiente oltre due servizi igienici ed un locale spogliatoio.

Allo stato la società affittuaria che occupa i locali, ha diviso il grande ambiente originario con una serie di pareti in alluminio e vetri oltre a grosse apparecchiature, tipo le celle frigorifere, modificando quindi la distribuzione degli ambienti.

La foto che seguono mostrano come sono state installate alcune delle pareti divisorie in alluminio e le grosse apparecchiature relative alla produzione.



Foto 12 –Pareti in alluminio e vetri con cui sono stati divisi gli ambienti



Foto 13 – Vista della cella frigorifera

A ridosso dell'ingresso sono ubicati i servizi igienici e lo spogliatoio.



Foto 14 – Locali WC e spogliatoio

Nei servizi igienici gli impianti idricosanitari sono tutti realizzati sottotraccia e gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria. Le opere di finimento dei locali sono del tipo buona fattura, il pavimento è costituito da piastrelle di gres, le pareti dei

locali sono tutte intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, in tutti i locali vi sono punti luce e di forza motrice.

L'immobile complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, la superficie utile è di circa mq 335 (Cfr planimetria dei locali all. 6.1)

La foto che segue mostra dall'interno la porta che immette direttamente sul lato Est del cortile comune.



Foto 15-Porta d'ingresso





Foto 16



Foto 17





Foto 13

Come detto in premessa, le pareti di separazioni (in alcuni casi costituite dalle attrezzature della società che ha in fitto i locali- vedi celle frigo e/o anticella) non sono conformi ai grafici progettuali e alla planimetria catastale.

L'immobile confina a Sud con la gabbia scale e con l'immobile di cui al Sub 23 a Nord, Est ed Ovest con la corte comune di cui al Sub 1;

**Unità Immobiliare – Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n°92 - N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 23, cat. C/1 classe 7, consistenza 355 mq,
Superficie Catastale mq 372.**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra dell'edificio. Si accede alla stesa direttamente dal lato Est del cortile comune come indicato nella foto che segue.

L'immobile è composto da un grande ambiente, oltre una stanza adibita ad ufficio, e da due servizi igienici ed uno spogliatoio. Le opere di finimento dei locali sono del tipo buona fattura, il pavimento è costituito da piastrelle di gres, nei servizi igienici vi è il rivestimento maiolicato alle pareti; Le porte interne sono in legno di buona fattura, gli infissi esterni sono con struttura in alluminio anodizzato.



Foto 19–Porta d'ingresso che immette ai locali

Il locale per l'ufficio è stato realizzato con nuove pareti non presenti nei grafici progettuali analogamente dette pareti non sono riportate sui grafici catastali. Trattasi di modifiche interne regolarizzabili dal punto di vista urbanistico e catastale.

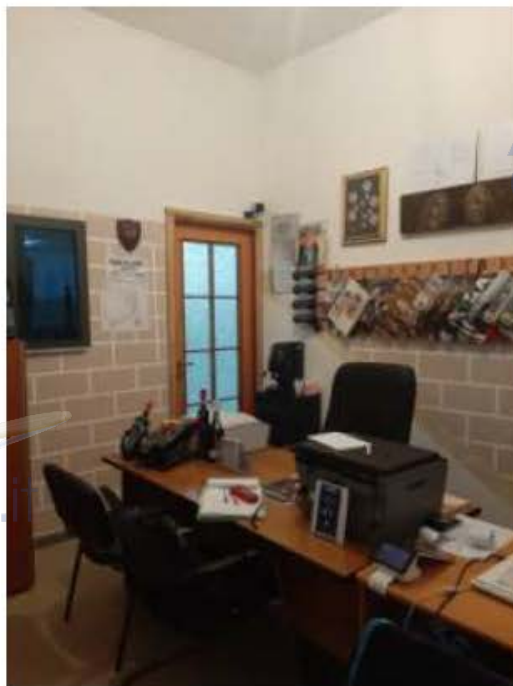


Foto 20 – Ufficio

Gli impianti idricosanitari sono tutti realizzati sottotraccia e gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria.



Foto 21–Locale

Tutte le pareti sono normalmente intonacate e tinteggiate. In tutti i locali vi sono normali punti luce e di forza motrice. Nei servizi igienici vi è una finestra che consente l'illuminazione e l'aerazione dei locali, negli stessi servizi igienici sono presenti, normali apparecchi igienici;

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

L'immobile complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, la superficie è di circa mq 370. (Cfr. planimetria dei locali all. 5)

Si riportano ulteriori foto dell'interno del locale.



Foto 22- 23



Foto 24

All'interno di tutti i locali locale vi sono gli impianti elettrici di illuminazione e di forza motrice.

L'immobile confina a Nord con la gabbia scale e con l'immobile di cui al Sub 24, ad Ovest con la rampa carrabile, a Sud ed Est con il cortile comune di cui al sub 1;



**Unità Immobiliare– Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n°92 - N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 25, cat. A/2 classe 3, consistenza 6,5 vani,
Superficie Catastale mq 141.**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo dell'edificio. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno-cucina che immette agli altri locali in particolare alla zona letto dove vi sono tre camere e due servizi igienici ed un ripostiglio.

Sul lato Nord vi è inoltre un ampio terrazzo che affaccia sul cortile comune. Le opere di finimento dell'appartamento sono del tipo buona fattura, il pavimento è costituito da piastrelle di gres, nella cucina e nei servizi igienici vi è il rivestimento maiolicato alle pareti; Le porte interne sono in legno di buona fattura, gli infissi esterni sono in legno - alluminio di buona qualità.



Foto 25 –Soggiorno



Foto 26- Cucina

Gli impianti idricosanitari sono tutti realizzati sottotraccia.



Foto 27-ingresso-soggiorno

Tutte le pareti sono normalmente intonacate e tinteggiate. In tutti i locali vi sono normali punti luce e di forza motrice.



L'immobile complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, la superficie utile è di circa mq 105. (Cfr planimetria dei locali all. 6.1)



Foto 28 – Camera da letto Matrimoniale



Foto 29 – Camera da letto

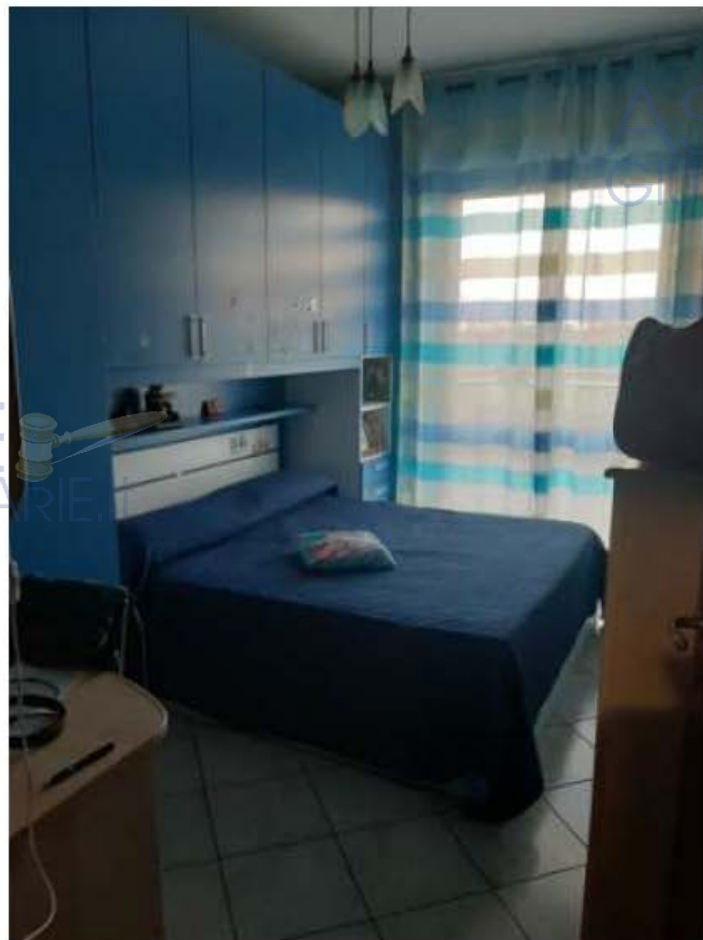


Foto 30 – Camera da letto matrimoniale



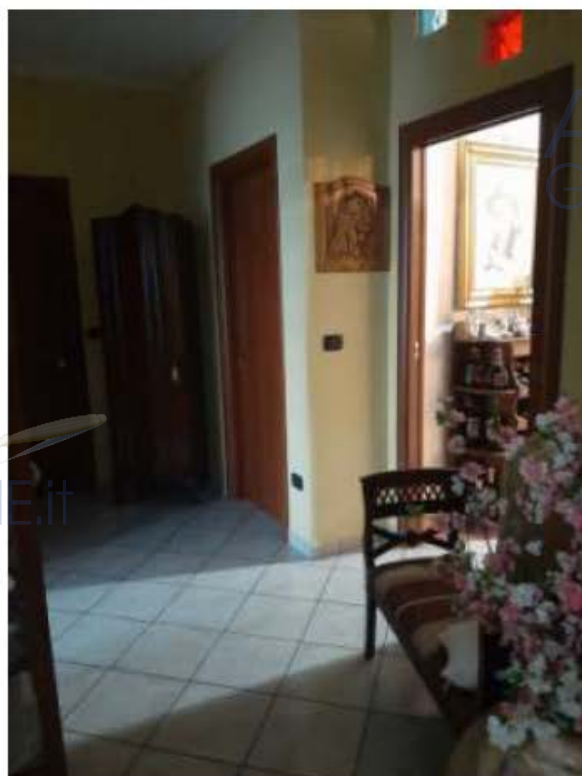


Foto 31 – Corridoio zona letto

Si riportano alcune foto dei servizi igienici



Foto 32–Servizio igienico



Foto 33-Servizio igienico

Le pareti servizi igienici sono rivestiti con piastrelle maiolicate, entrambi i wc sono dotati di finestra che consente l'illuminazione e l'aerazione del locale e gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria. L'appartamento è completo di impianto di riscaldamento a termosifoni. In ogni locale inoltre vi sono gli impianti elettrici di illuminazione e di forza motrice.

Come detto in precedenza, sul lato Nord dell'appartamento vi è un'ampia terrazza di circa 50 mq oltre alla balconata presente sul lato Est. L'appartamento complessivamente si presenta in ottime condizioni di manutenzione.



Foto 34 Terrazza a livello collegata all'appartamento

L'appartamento confina a Sud con la gabbia scale ad Ovest con altra unità immobiliare di cui al sub 24 ad Est e Nord con la corte comune di cui al sub 1;



Nota sulla corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Come illustrato nel precedente capitolo per i beni in questione (vedi pag. 10) i dati catastali (foglio e particella) riportati nell'atto di pignoramento sono corretti, si precisa solo che la categoria catastale dell'immobile di cui al foglio 24 particella 413 sub 21 è la C/2 e non la C/1, ma non vi sono dubbi per la precisa identificazione.

Si riportano nuovamente nella sottostante tabella, i dati catastali degli immobili prima descritti:

Ubicazione - Comune Battipaglia - Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Deposito	24	413	21	C/2	330 mq	3	350 mq	€ 579,46
Negozi	24	413	22	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86
Negozi	24	413	23	C/1	355 mq	7	372 mq	€ 4.051,86
Appartamento	24	413	25	A/2	6,5 vani	3	141 mq	€ 553,90

Il locale di deposito al piano interrato sub 21 ed i negozi ubicati al piano terra di cui ai sub 22 e sub 23 hanno una superficie commerciale pari alla superficie catastale (vedi Planimetrie allegate).

Per l'appartamento è stata verificata la superficie commerciale come riportato nella seguente tabella

Calcolo della superficie calpestabile dell'appartamento		
Simbologia	Descrizione	Superficie [mq]
K	Soggiorno -Cucina	38,61
d	Disimpegno	9.33
L1	Camera da Letto L1	15.80
L2	Camera da Letto L2	11.40
L3	Camera da Letto L3	20.22
S-P	ripostiglio	5.17
Wc	Bagno	8.28
Wc	Bagno	4.95

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

	Superficie netta Totale [mq]	113,37
Compreso incidenza murature + 10 %		125,14
Terrazzo	52 mq	11,70
Balcone	14,80 mq	3,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		140,54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 6)

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

L'esecutata Società [REDACTED] - iscrizione Registro Imprese di Salerno con codice fiscale [REDACTED] risulta essere l'unica proprietaria dei cespiti oggetto di pignoramento. I beni pervenivano alla società per atto del notaio Dr. Sergio Barela del 05/05/2006 Raccolta n. 21247, Repertorio n. 70974 (Cfr. All. 8), in particolare la Società [REDACTED] dopo aver acquistato il terreno procedeva alla costruzione degli immobili.

Alla luce di quanto riferito non è necessario un progetto di divisione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 7)

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Per quanto attiene gli immobile di cui al foglio 24, **particella 413 sub 21**, (locale di deposito piano interrato) e quello ad esso sovrastante, ossia riportato al foglio 24 **particella 413 sub 23** all'atto del sopralluogo risultavano occupati dalle attività esercitate dalla [REDACTED]

In detti locali la società [REDACTED] s.a.s svolge l'attività per la produzione e la vendita di vini, in particolare il Sig. [REDACTED], nato il 26.03.1966 in Battipaglia, ed il Sig. [REDACTED] amministratore della [REDACTED] hanno consegnato allo scrivente:

- un contratto di locazione, datato **01.09.2020**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data **04.09.2020** al numero 002617- serie 3T e codice identificativo TEM20T002617000BB per quanto attiene il **locale di deposito (sub 21)** cui al piano interrato. Detto contratto presenta il termine della prima scadenza al 31/08/2024.

Alla luce di quanto sopra l'immobile in esame è da ritenersi vincolato da contratto **non opponibile all'acquirente** in quanto il contratto è stato stipulato successivamente alla data del pignoramento immobiliare che è del **9 luglio 2020**.

- un contratto di locazione, datato **22.11.2016**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data **22.11.2016** al numero 4558 serie 3T per quanto attiene il locale di cui al piano Terra (**sub 23**). Detto contratto presenta il termine della prima scadenza all'31/10/2022.

Alla luce di quanto sopra l'immobile in esame di cui al **sub 23** è da ritenersi vincolato da contratto **opponibile all'acquirente** in quanto stipulato in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare che è del 9 luglio 2020.

Analogamente anche l'appartamento di cui alla **particella 413 sub 25** risultava occupato dal Sig. [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] come dichiarato dagli stessi.

Il nucleo familiare del sig. [REDACTED] è costituito, dalla Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] e residente in Via Pablo Picasso [REDACTED] in Battipaglia (Sa) (Cfr. certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia All.3.1).

La Sig. [REDACTED] risulta aver ottenuto il cambio di abitazione dalla Via Strauss, [REDACTED] la Via Brodolini [REDACTED]

Anche per tale immobile il Sig. [REDACTED] ha consegnato allo scrivente un contratto di locazione ad uso abitativo, datato **30 Novembre 2015**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data **10.12.2015** al numero 4341 serie 3T. Detto contratto presenta il termine della prima scadenza all'11/12/2019 e in mancanza di disdetta si intende rinnovato per lo stesso periodo di quattro anni, e quindi, sino all'11/12/2023.

Alla luce di quanto sopra l'immobile è da ritenersi vincolato da contratto **opponibile all'acquirente** in quanto stipulato in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare che è del **9 luglio 2020**.

Per quanto attiene l'immobile di cui al **foglio 24, particella 413 sub 22**, all'atto del sopralluogo l'immobile, risultava occupato dal personale della Società [REDACTED] dedita alla lavorazione, trasformazione e confezionamento di prodotti alimentari.

Il dipendente della società ha consegnato allo scrivente contratto di fitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data **24/06/2016** al numero 2558 serie 3T avente durata dal 1 giugno 2016 al 31 maggio 2022.

Alla luce di quanto sopra l'immobile è da ritenersi vincolato da contratto **opponibile all'acquirente** in quanto stipulato in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare che è del **9 luglio 2020**.

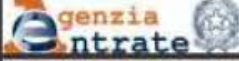
In conclusione tutti e quattro gli immobili risultano occupati da terzi. I predetti quattro contratti di locazione sono riportati **nell'allegato n° 10**.

QUESITO 8)

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

Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale, nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari.

Dalla disamina dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano, che fedelmente si riportano di seguito

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: SALERNO							
Comune: BATTIPAGLIA							
Fascia/zona: Periferica/ZONA A W DI SS18-LOC.VOLTAPENSIERI-LATO SUD DI V.BARAS SI-LATO W E SUD DI V.JEMMA-V.LE BRODOLINI-V.LE GERMANIA-V.DELLE INDUST							
Codice zona: 02							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1150	L	2,8	4	L
Box	Normale	550	750	L	1,7	2,5	L
Stampa				Legenda			

Estratto dati OMI

agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **SALERNO**

Comune: **BATTIPAGLIA**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA A W DI SS18-LOC.VOLTAPENSIERI-LATO SUD DI V.BARAS
SI-LATO W E SUD DI V.JEMMA-V.LE BRODOLINI-V.LE GERMANIA-V.DELLE INDUST**

Codice zona: **D2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	860	1250	L	4,5	6,4	L

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

Estratto dati OMI

si rileva per che i cespiti in zona vi è un prezzo di vendita compreso tra 900,00 e 1.300,00 €/mq per gli appartamenti e un prezzo compreso fra gli 860,00 e 1.250,00 €/mq per i locali commerciali.

Analogamente dai dati OMI, si rileva un prezzo di locazione compreso fra 3,2 e 4,5 €/mq, da applicare alla superficie lorda dell'immobile per le abitazioni, un prezzo compreso fra 4,5 e 6,4 €/mq per i negozi e un prezzo compreso fra 1,7 e 2,5 €/mq per box auto e/ locali di deposito.

Per le caratteristiche dei bene esaminati ed in considerazione della zona ASI in cui gli immobili sono stati edificati, del periodo, in particolar modo per i locali commerciali, si ritiene idoneo utilizzare i valori riportati di seguito distinti per ciascun immobile.

Deposito (foglio 24, particella 413 sub 21): valore unitario di canone paria 1,70 €/mq*mese, il che determina un **canone di locazione annuo paria € 7.140,00** (euro settemilacentotrenta), quale risultato di:

$$1,7 \text{ €/mq} \times 350 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = € 7.140$$

Il locale è locato ad € 4.800,00 annui quindi il valore non è inferiore di un terzo al giusto prezzo determinato in € 4.760,00 = € 7.140,00 - 1/3 (7.140.00)



Locale al piano terra (foglio 24, particella 413 particella sub 22) : valore unitario di canone paria 2,80 €/mq* mese, il che determina un **canone di locazione annuo paria 12.499,20** quale risultato di:

$$2,80 \text{ €/mq} \times 372 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 12.499,20,00 \text{ in c.t. } 12.500,00$$

Il locale è locato ad **€ 12.000,00 annui** quindi il valore non è inferiore di un terzo al giunto prezzo determinato in € 8.333,33 = € 12.500,00 - 1/3 (12.500,00)

Locale al piano terra (foglio 24, particella 413 particella sub 23): valore unitario di canone paria 2,80 €/mq* mese, il che determina un **canone di locazione annuo paria € 12.499,20** quale risultato di:

$$2,80 \text{ €/mq} \times 372 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 12.499,20 \text{ in c.t. } 12.500,00$$

Il locale è locato ad **€ 8.400,00 annui** quindi il valore non è inferiore di un terzo al giunto prezzo determinato in € 8.333,33 = € 12.500,00 - 1/3 (12.500,00)

Appartamento (foglio 24, particella 413 particella sub 25): valore unitario di canone paria 4,00 €/mq* mese, il che determina un **canone di locazione annuo paria € 6.768,00** (euro quattromilatrecentonovantadue), quale risultato di:

$$4,00 \text{ €/mq} \times 141 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 6.768,00$$

L'appartamento è locato ad **€ 6.000,00 annui** quindi un valore non inferiore di un terzo al giunto prezzo determinato in € 4.512,00 = € 6.768,00 - 1/3 (6.768,00)

QUESITO 9)

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:

Nel caso in esame la Società esecutata è [REDACTED] CF [REDACTED], che risulta essere l'unica proprietaria dei cespiti oggetto di pignoramento. Il bene perveniva alla stessa per atto del notaio Dr. Sergio Barela del 05/05/2006 Raccolta n. 21247, Repertorio n. 70974 (Cfr. All. 8), in particolare la società [REDACTED] dopo aver acquistato il terreno procedeva alla costruzione dell'intero Opificio.

QUESITO 10)

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

In base a quanto è stato possibile accertare sulla base delle informazioni acquisite presso gli uffici Comunali per l'immobile in questione non vi sono vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente di natura paesaggistica o storico-artistica e simili.

Si segnala invece che gli immobili sono stati realizzati in zona ASI e che pertanto la destinazione d'uso degli stessi deve essere conforme al permesso rilasciato e a quanto previsto dal regolamento ASI (zona D4). Si ricorda che trattasi di un Opificio industriale.

Per quanto attiene gli oneri condominiali, (non è stato costituito il condominio, come detto trattasi di opificio industriale). Lo scrivente ha acquisito le seguenti notizie direttamente dal Sig. [REDACTED] amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] proprietaria degli immobili (Cfr. Allegato 10):

Come dichiarato dal Sig. [REDACTED] le spese di manutenzione ordinaria annuali sono pari mediamente a:

€ 60 per il locale interrato di cui al sub 21

€ 120 per il locale al piano terra di cui al sub 22

€ 120 per il locale al piano terra di cui al sub 23

€ 460 per l'appartamento di cui al sub 25

ed eventuali conguagli vengono determinati solo dopo il rendiconto annuale.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email: gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

QUESITO 11)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni;

Si riportano di seguito le formalità gravanti sui beni in esame, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. (Il dettaglio completo è riportato nell'All.n° 9):

- 1) Trascrizione del n. 15248 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno del 09.06.2020 a favore di DEUTETSCH BANK MUTUI SPA contro [REDACTED]

SPESE PER LA CANCELLAZIONI DELLE FORMALITA'

Il costo da sostenersi per la cancellazione delle sopra esposte "formalità" sarà pari:

- 2) ad € 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.11/2018 n° 33855 Tribunale di Salerno del 09.06.2020 a favore di DEUTETSCH BANK MUTUI SPA contro [REDACTED] su ciascun immobile

Le spese quindi per la cancellazione delle formalità ammontano ad € 294,00 x 4 = € 1.176,00 cui occorrerà aggiungere il compenso professionale da corrispondere al professionista eventualmente incaricato, valutabile in circa € 400,00.

In totale pertanto l'importo necessario per la cancellazione delle formalità ammonta a complessive € **1.576,00** circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email: gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

QUESITO 12)

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

Si riportano nell'allegato 9 gli aggiornamenti delle visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto.

I controlli ipotecari, effettuati sugli immobili, non risultano congruenti con quelli sul codice fiscale, infatti l'elenco sintetico ha evidenziato formalità trascritte sul codice fiscale non riportate sugli immobili.

La ragione di questa difformità è dovuta al fatto che gli immobili, nel ventennio, hanno subito diverse variazioni catastali e il fabbricato, di cui fanno parte le unità, oggetto di pignoramento è stato costituito catastalmente nel 2010.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 13)

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L. 47/85;

Con nota inviata via pec il 19.10.2020 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Battipaglia (SA) al fine di poter verificare la conformità urbanistica dell'immobile in esame e le eventuali pratiche di condono.

Per il caso in esame, dagli atti (*Permesso di costruire in variante al Pdc n° 20/2006 Provvedimento n° 32 del 23.09.2008 prot. 66393*) reperiti presso gli archivi del Comune di Battipaglia è possibile comprendere che l'immobile è stato edificato in base ad un primo permesso di costruire n° 17972 n° 20/2016 Prot. n° 17972/06 ed un secondo permesso di costruire in variante del 23.09.2008 n° 32/08 prot. n° 66393 (cfr. All.4.2).

I permessi sono relativi alla **“realizzazione di un complesso produttivo per la produzione e manutenzione di computer, progettazioni di software, sistemi di rete e siti internet”**.

Il progetto approvato prevede: locali di deposito al piano interrato e locali per parcheggio, al piano terra zona per la produzione e l'assemblaggio, uffici e la casa per il custode al piano primo e ulteriori uffici al piano secondo. L'intero edificio quindi deve essere utilizzato per una destinazione compatibile con quella autorizzata.

Dall'esame dei grafici relativi (cfr all 4.3) si evince gli immobile oggetto di stima (deposito piano interrato sub 21) locali al piano terra (sub 22 e 23) (appartamento al piano primo dell'edificio sub 25) sono stati realizzati in conformità al permesso rilasciato e sono quindi regolari dal punto di vista architettonico, salvo piccole modifiche interne (pareti vetrate e/o tramezzi) facilmente **regolarizzabili dal**

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

compratore con l'accertamento di conformità ex art. 36 Dpr 380/2001 e/o rimuovendo le pareti installate.

Per il suddetto immobile risulta inoltre rilasciato il Certificato di agibilità in data 24.01.2011 Prot. 6096 (Cfr. All.4.4)

In considerazione dei permessi rilasciati e precisando nuovamente che l'immobile è stato realizzato in zona ASI -Area per lo Sviluppo Industriale (zona D4) - la destinazione dell'opificio deve restare compatibile con quanto previsto dai permessi rilasciati e dal regolamento ASI.

Destinazione d'uso differenti da quello per cui l'opificio è stato costruito devono essere preventivamente autorizzate dal Comune con parere favorevole dell'ASI.

Non sono stati inoltre riscontrate pratiche urbanistiche relative al frazionamento dell'immobile per cui, a parere dello scrivente, andrebbe attribuita l'**originaria destinazione catastale dell'opificio.**

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI - QUESITO 14)

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

Criterio e metodo di stima

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione.

Alla luce delle considerazioni svolte lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari visionabili sui riviste e siti specializzati quali: www.attico.it, www.immobiliare.it, www.casa.it, per individuare i valori medi praticati in zona.

Si riportano di seguito sia le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio, relative al secondo semestre dell'anno 2020, sia alcune delle proposte di vendita riportate sui siti specializzati.

Agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **SALERNO**

Comune: **BATTIPAGLIA**

Fascia/zona: **Periferica ZONA A W DI SS18-LOC.VOLTAPENSIERI-LATO SUD DI V.BARAS
SI-LATO W E SUD DI V.JEMMA-V.LE BRODOLINI-V.LE GERMANIA-V.DELLE INDUST**

Codice zona: **D2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1150	L	2,8	4	L
Box	Normale	550	750	L	1,7	2,5	L

Stampa Legenda

Grimaldi IMMOBILIARE

GRIMALDI Bellizzi - Itis Immobiliare Sac di
Ester Accardo & C.
Via Poeta 211
Bellizzi (SA)

Tel: +39082654407
Fax: 082654457

Appartamento in Vendita **€ 125.000**

Via Santa Lucia 84091, Battipaglia (SA) Riferimento: d07f6275-7883-49d5-aVRQ




Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 3
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 30 € Mensili

Bagni: 2
Cucina: Angolo cottura
Totale piani: 3
Stato: Nuova / In costruzione

Superficie: 89 m²
Balcone: SI
Alcansore: SI
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica  **Indice prestazione energetica:** ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: BATTIPAGLIA, PARCO DI NUOVA COSTRUZIONE, in posizione perfetta per chi ama la tranquillità di vivere fuori dal caos e a soli 5 minuti dal centro città, ampia cucina con soggiono open space, due camere da letto, due bagni e angolo lavanderia. Infissi in doppio vetrocamera, tappezzerie elettriche, videofonone e predisposizione per impianto d'alarme. Due ampi terrazzi con vista panoramica e box auto incluso nel.

Utente privato

Tel. 396248779

Appartamento in Vendita

55118 Battipaglia (SA)

Zone: Centro

€ 165.000

Codice Annuncio: EK-79199631



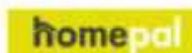
Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Balcone: Sì
Stato: Nuovo / In costruzione

Bagni: 2
Condizionatore: Sì
Piano: 3
Spese condominiali: 35 € Mensili

Superficie: 85 m²
Cucina: Abitabile
Ascensore: Sì

Classe energetica Indice prestazione energetica: 1,00 kWh/m² anno

Descrizione: Vendo luminosissimo appartamento di recente costruzione, zona taverna, mq 85 composto da salone, cucina, due camere e due bagni. Possibilità di ricavare una terza stanza rendendo salone e cucina ambiente unico. Dotato di condizionatori e zanzariere. Impianto di allarme già predisposto. Il palazzo invece è dotato di sistema di video sorveglianza anche nei singoli piani. Possibilità anche di eventuale garage 30mq non...



HomePal
Via Salfuti 5
Matera (MT)

Tel. +390841071903

Appartamento in Vendita

Via Rosa Jemma 84811, Battipaglia (SA)

Zone: Centro

€ 165.000

Riferimento: 296034



Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Totale piani: 1

Bagni: 1
Cucina: Abitabile
Stato: Nuovo / In costruzione

Superficie: 80 m²
Piani: 1

Descrizione: RIF. 296034 - Prova la Video Visita di HomePal al telefono, direttamente con il proprietario! Trilocale in vendita in via Rosa Jemma a Battipaglia (costr. Taverna, via Rosa Jemma via Giove, in zona collegata da mezzi pubblici) e ricca di negozi, supermercati, uffici, scuole; all'interno di uno stabile in tota di soli due piani di nuova costruzione, propongo la vendita di un appartamento posto al primo piano...



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email: gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



Investire SGR SpA
via PO 15/A
Roma (RM)

Tel. +3800623521

Capannone in Vendita

Via Strauss, 45 84091, Battipaglia (SA)

Zone: Centro

€ 1.328.000

Riferimento: 28324



Locali: >5

Superficie: 1916 m²

Classe energetica Indice prestazione energetica: 14,98 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: 28324 *** IMMOBILE LOCATO - OTTIMA RENDITA *** in via Strauss, 45, proponiamo capannone (Dil) in vendita di m² 1916 al prezzo di 1.328.000,00 €. L'unità è composta da 9 locali, terrazzo. Capannone indipendente, che si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Annessa è un'ampia area asfaltata e recintata, adibita in parte a spazio di manovra, in parte a parcheggio a raso. la struttura portante è parte in...



Domiesse S.n.C.
Piazza Aldo Moro 14
Battipaglia (SA)

Tel. 0828544317
Fax. 0828544317

Appartamento in Vendita

Strada Provinciale 312 Battipaglia (SA)

Zone: Centro

€ 126.000

Riferimento: 39359596 - 39359596



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Posti Auto: 1

Arredamento: Non Arredato

Classe energetica

Bagni: 2

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 3

Giardino: Comune

Spese condominiali: 30 € Mensili

Indice prestazione energetica: ± 175 kWh/m² anno

Superficie: 85 m²

Balcone: SI

Ascensore: SI

Stato: Nuovo / In costruzione

Descrizione: Disponiamo in Località Santa Lucia, in parco chiuso, di appartamenti di nuova costruzione di varie metrature. Abbinato ad ogni immobile vi è un box auto di circa 20 mq ed un posto auto. Gli immobili sono dotati di tanti comfort di nuova generazione come gli infissi in legno con vetro camera doppio, le tapparelle elettriche, la predisposizione per l'impianto di allarme e tanto altro. Compra la casa dei tuoi sogni...

Come riscontrabile i valori riportati dalle agenzie immobiliari si riferiscono ad abitazioni civili di tipo normale ed oscillano fra un Min di €/mq 1400 ed un Max di €/mq 2000,00 da applicare alla superficie lorda;

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email: gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobile in questione e delle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima per ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, posizione ed esposizione, accessibilità, e possibilità di essere venduti ha valutato i coefficienti correttivi tali da considerare come prezzi unitari da applicare agli immobili in esame e precisamente:

- il valore di **900 €/mq** per i locali di deposito
- il valore di **1500 €/mq** per i locali commerciali
- il valore di **1900,00 €/mq** per l'appartamento

Il dati sopra riferiti verranno applicati alle superficie commerciali degli immobili, ricordando che trattasi di opificio industriale in zona ASI;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



Valutazione delle Unità Immobiliari

Unità Immobiliare – Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n° 92 - N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 21, cat. C/2 classe 3, consistenza 330 mq,
Superficie Catastale mq 350.

Sup. Commerciale [mq] Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	350
Valore complessivo (Sup x 900,00 €/mq) [€]	315.000,00
Detrazione per regolarizzazione catastale	1.000
Totale Complessivo Stimato	€ 314.000,00

Unità Immobiliare – Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n°92 - N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 22, cat. C/1 classe 7, consistenza 355 mq,
Superficie Catastale mq 372.

Sup. Commerciale [mq] Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	372
Valore complessivo (Sup*1.530,00 €/mq) [€]	569.160,00
Detrazione per regolarizzazione catastale –modifica planimetria	1.160
Totale Complessivo Stimato	€ 568.000,00

Unità Immobiliare– *Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n°92 - N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 23, cat. C/1 classe 7, consistenza 355 mq,
Superficie Catastale mq 372.*

Sup. Commerciale [mq] Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	372
Valore complessivo (Sup*1.500,00 €/mq) [€]	558.000,00
Detrazione per regolarizzazione catastale	1.000
Totale Complessivo Stimato	€ 557.000,00

Unità Immobiliare– *Comune di Battipaglia, via Giacomo Brodolini n°92 - N.C.E.U.
al Foglio 24, particella 413, sub 25, cat. A/2 classe 3, consistenza 6,5 vani,
Superficie Catastale mq 141.*

Sup. Commerciale [mq] Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	125,14
Terrazzo	11,45
Balcone	3,69
Superficie totale	141
Valore complessivo (Sup*1.900,00 €/mq) [€]	267.900,00
Totale Complessivo Stimato	€ 267.900,00

QUESITO n° 15)

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o di materiali eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

Lo scrivente, in base ad apposita indagine esperita presso ditte specializzate, quantifica la spesa per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei vari materiali presenti nell'immobile ispezionati sono pari a:

- Locale di deposito al piano interrato sub 21 in € 1.000,00;
- Locale commerciale al piano terra sub 22 in € 3.000,00;
- Locale commerciale al piano terra sub 23 in € 1.000,00;
- Appartamento al piano primo sub 25 in € 3.000,00;

4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

Appare necessario evidenziare che l'edificio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia, è stato realizzato in zona ASI e che pertanto, in linea generale, la destinazione d'uso deve essere compatibile con i permessi rilasciati e con quanto previsto dal regolamento ASI. Anche per tale motivazione si ipotizza la formazione di un lotto unico:

LOTTO 1

Beni siti in Battipaglia (Sa) in via Giacomo Brodolini n° 92 identificati al N.C.E.U.:

- Fg. 24, part. 413, **sub. 21** Cat. C/2 cl. 3 sup. cat. 350 mq;
- Fg. 24, part. 413, **sub. 22** Cat. C/1 cl. 7 sup. cat. 372 mq;
- Fg. 24, part. 413, **sub. 23** Cat. C/1 cl. 7 sup. cat. 372 mq;
- Fg. 24, part. 413, **sub. 25** Cat. A/2 cl. 3 6,5 7 vani sup. cat. 141 mq

Proprietario: [REDACTED]

Titolo di provenienza: per Notaio Dr. Sergio Barela del 05/05/2006 Raccolta n. 21247, Repertorio n. 70974

Gli immobili sopra identificati corrispondono a parte del piano interrato (sub 21), dell'intero piano terra (costituito dai Sub 22 e sub 23) e dell'appartamento ubicato al piano primo (sub 25) dell'opificio industriale.

Il locale di cui al sub 21 è un locale di deposito posto al piano interrato dell'edificio avente la superficie di circa 350 mq, si accede al locale percorrendo la rampa carrabile posta sul lato Ovest dell'edificio.

L'unità immobiliare di cui al sub 22 è strutturalmente un unico grande ambiente in cui sono presenti separazioni con pareti di alluminio e attrezzature rimovibili proprie dell'attività del conduttore, oltre due servizi igienici, uno stanzino e uno spogliatoio. Detto bene confina a Sud con il vano scale e con la particella 23 a Nord ed Est ed Ovest con il cortile comune di cui al sub 1;

L'unità immobiliare di cui al sub 23, è composta unico grande ambiente di circa 340 mq, un ufficio oltre due servizi igienici e uno spogliatoio, l'immobile confina a Nord con il vano scale e con la particella sub 22 a Sud e Est ed Ovest con il cortile comune di cui al sub 1.

L'appartamento di cui al sub 25, posto al piano primo, è composto da un ampio soggiorno-cucina che immette agli altri locali in particolare alla zona letto dove vi sono tre camere e due servizi igienici ed un ripostiglio. L'appartamento confina a Sud con la gabbia scale, ad Ovest con altra unità immobiliare di cui al sub 24 ad Est e Nord con la corte comune di cui al sub 1; Gli immobili sono in buone condizioni di manutenzione. Il complesso immobiliare è **stato realizzato in zona ASI e la sua destinazione è quella di Opificio industriale**

Si riportano di seguito le formalità gravanti sui beni:

- Trascrizione del n. 15248 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno del 09.06.2020 a favore di DEUTISCHE BANK MUTUI SPA contro [REDACTED]

Il valore complessivo di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 1.706.900,00 (Euro unmilionesettecentosimilanovecento/00)

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email: gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Salerno li, 16 Aprile 2021

IL C.T.U.

(Ing. Gaetano Ruocco)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco63@gmail.com

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

