



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

III.mo G.E.

Dott.ssa Sara SERRETIELLO

Tribunale di Salerno

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

In espletamento dell'incarico di consulenza tecnica conferitogli nel
procedimento iscritto al n° 122/2020 e al n° 65/2021 R.G.E.

promosso da

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- OMISSIS --
rappr.ta dall'avv. -- OMISSIS --

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- OMISSIS --
rappr.ta dall'avv. -- OMISSIS --

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- OMISSIS --

il sottoscritto ing. Ermanno Lambiase rassegna la presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara SERRETIELLO del Tribunale di
Salerno, Terza Sezione Civile, con ordinanza emessa fuori udienza in data
23/11/2022

nominava

il sottoscritto ing. Ermanno Lambiase, nato a Salerno il 02/04/1975 con studio
alla via Giovanni Andrea Aurofino n.12 - Salerno (SA), iscritto all'ordine degli
Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.3996, nonché all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno dal 2003, quale esperto per la
stima nella causa iscritta al n° 65/2021 R.G.E., integrando la consulenza già
trasmessa per il procedimento n° 122/2020.

2. ATTIVITÀ SVOLTE IN ESECUZIONE DELL'INCARICO

In esecuzione dell'incarico ricevuto, il giorno 22/02/2023 alle ore 11:30 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Postiglione, riscontrando la presenza di:

- -- OMISSIS --, istruttore tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Postiglione.

Veniva illustrata la necessità di accesso agli atti, individuando l'immobile oggetto di stima e veniva esibita la documentazione presente presso l'Ente, estraendone copia fotostatica.

Si precisa che quanto presente in atti è relativo all'immobile riportato al -- OMISSIS --, mentre nulla è stato reperito relativamente all'immobile riportato al -- OMISSIS --.

Nel medesimo giorno, alle ore 15:00 il sottoscritto consulente si è recato presso l'immobile oggetto di stima, riscontrando la presenza di:

- Avv. -- OMISSIS --, custode giudiziario e delegato per la vendita;
- -- OMISSIS --, debitrice esecutata.

Le attività peritali si sono concretizzate nell'esame dei luoghi oggetto di stima, effettuando il rilievo piano altimetrico ed estraendo acconcia documentazione fotografica.

Nello specifico veniva esaminato un immobile per civile abitazione -- OMISSIS -- ed un locale deposito che non è risultato essere incongruente rispetto agli elementi catastali indicati in sede di pignoramento -- OMISSIS --.

Successivamente il sottoscritto esperto per la stima si è attivato per reperire tutta la documentazione occorrente all'espletamento dell'incarico ricevuto tramite i vari portali tecnici: Agenzia del Entrate, Pubblico Registro Immobiliare, etc..

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U., ad integrazione di quanto già esperito per il procedimento n°122/2020, ha acquisito la documentazione presente sul fascicolo telematico relativamente al procedimento n° 65/2021.

Inoltre lo scrivente si è attivato al fine di reperire la seguente documentazione:

1. Visure e Planimetrie Catastali del bene oggetto di stima;
2. Visure Ipotecarie aggiornate del bene oggetto di stima;
3. Estratto dell'Osservatorio Mobiliare Italiano e delle Quotazioni Immobiliari delle agenzie di intermediazione per la zona omogenea di interesse;
4. Certificazioni Anagrafiche Cumulative ed Estratto di Matrimonio del padre della debitrice, usufruttuario degli immobili oggetto di stima;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni oggetto di stima;
6. Titoli Edilizi relativi al bene oggetto di stima.

Successivamente il sottoscritto si è attivato al fine di predisporre:

1. Rilievo fotografico dei beni oggetto di stima;
2. Rilievo plano-altimetrico dei beni oggetto di stima.

4. RISPOSTA AI QUESITI

Si risponde, di seguito, ai quesiti posti dal G.E.:

Quesito 1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*

E' stato verificato che i beni pignorati consistano in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. sia necessaria.

Nello specifico per la civile abitazione -- OMISSIS -- non sono state rilevate incongruenze, mentre il locale deposito -- OMISSIS -- presenta una anomalia. In particolare

OMISSIS -- ha mostrato al C.T.U. un locale terraneo, posto nelle immediate adiacenze della casa ed inserito all'interno della particella catastale -- OMISSIS -- Quando lo scrivente ha evidenziato che



l'immobile da stimare era censito catastalmente su altra particella la stessa ha insistito che il bene pignorato era quello esibito.

Allorché lo scrivente ha esaminato la documentazione relativa all'immobile in esame ed in particolare le visure storiche degli immobili -- OMISSIS -- e -- OMISSIS -- dalle quali si evince come entrambi derivino da un immobile predecessore al -- OMISSIS -- e nello specifico -- OMISSIS -- e -- OMISSIS --. Inoltre nell'atto di donazione R.G. -- OMISSIS -- R.P. -- OMISSIS -- del -- OMISSIS -- è ben chiarito come detto locale sia ubicato alla via -- OMISSIS --.

Il sottoscritto professionista ha, dunque, provveduto ad effettuare la stima del bene indicato dalla debitrice e di cui è stato possibile effettuare l'esame, precisando che sarà necessario allineare i dati catastali dello stesso per poter perfezionare l'atto di trasferimento in sede di vendita.

Quesito 4. *"identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E."*

Gli immobili in esame sono due: una civile abitazione ed un deposito, che verranno di seguito esaminati in modo distinto.

Civile Abitazione: -- OMISSIS --

Sito nel Comune di -- OMISSIS -- in Provincia di -- OMISSIS -- alla via -- OMISSIS -- al piano -- OMISSIS -- (Cfr. All. 1).

È registrato nel N.C.E.U. al -- OMISSIS -- (Cfr. All. 4).

Lo stesso si sviluppa su tre livelli oltre il sottotetto. Prospetta su via -- OMISSIS -- e su una traversa di via -- OMISSIS -- ed è costruito in aderenza con altri due fabbricati (Cfr. All. 3 foto 1-2-3-4-5).

Confina a Nord-Ovest con fabbricato di altra proprietà, a Nord-Est con altra proprietà costruita in aderenza, a Sud-Est con traversa di via -- OMISSIS -- ed una porzione di altro immobile e a Sud-Ovest con la via -- OMISSIS --.

La posizione dello stabile è tale da trovarsi nel pieno centro storico della Città di Postiglione, all'interno del centro abitato.

Lo stabile è stato ricostruito da poco (Cfr. All. 9), recuperando le strutture portanti in muratura e realizzando orizzontamenti in latero cemento.

La proprietà in esame risulta ben rifinita negli interni e negli esterni. L'accesso principale avviene da via -- OMISSIS -- per il tramite di un bel portone in legno massello (Cfr. All. 3 Foto 2), che apre su un soggiorno in cui è collocata anche la cucina (Cfr. All. 3 Foto 14-15-16). L'ambiente citato ha forma pressoché rettangolare con superficie di 35.30 mq ed una altezza di 2.70 mt. Da tale stanza si accede ad un locale tecnico in cui è presente una stufa a cherosene con relativa impiantistica (Cfr. All. 3 Foto 17-18). Il piano terra è posto in diretta comunicazione con la camera da letto matrimoniale posta ad una quota più bassa di circa 75 cm rispetto al soggiorno. Detta camera ha forma trapezoidale con una superficie di 17.35 mq ed una altezza interna di 2.50 mt (Cfr. All. 3 Foto 12-13). È possibile, poi scendere al piano inferiore per il tramite di una scala interna ad L, che conduce ad un disimpegno di 5.60 mq alto 2.60mt (Cfr. All. 3 Foto 9-10-11). A tale livello, poi, è ubicato un WC/Lavanderia ed uno studio rispettivamente con S=4.05 mt – H=2.35 mt ed S= 16.85mt – H=3.25mt (Cfr. All. 3 Foto 7-8). Lo studio comunica con una traversa di via -- OMISSIS -- per il tramite di un portoncino blindato (Cfr. All. 3 Foto 6).

La proprietà si completa con un ulteriore livello, al primo piano, cui si accede da una scala che parte dal piano terra (Cfr. All. 3 Foto 19-20). A tale piano sono presenti n°2 camere da letto, ciascuna di circa 12 mq, ed un bagno di 5 mq. Tutto il piano ha una altezza di 2.95 mt (Cfr. All. 3 Foto 21-22-24-25-27-28). Dal primo piano è possibile accedere al sottotetto grazie ad una scala retrattile che compare nel soffitto (Cfr. All. 3 Foto 29-30-31).

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera da 15mm, protetti da battenti alla romana in alluminio ad effetto legno. Anche le porte interne sono in legno con colore simile agli infissi.

Il pavimento è formato da piastrelle in gres porcellanato al piano terra e nei servizi, mentre nelle camere da letto è presente un rivestimento in laminato effetto parquet. Al piano seminterrato il pavimento è realizzato con monocottura e piastrelle in gress ad effetto parquet.

I rivestimenti dei bagni sono costruiti con bicotture di vari colori. I gradini delle scale sono rivestiti in legno sia tra il soggiorno e le camere da letto al primo piano sia tra il soggiorno e la camera da letto matrimoniale,

mentre le scale che conducono al piano seminterrato sono ancora grezze e non rifinite.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiate con colori chiari ed il soffitto del piano terra è rivestito con travi in legno sbozzate, a richiamare un solaio in legno.

L'impiantistica è di tipo ordinario, recentemente rifatta ed in buono stato di conservazione e funzionamento.

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (Cfr. All. 5) è emerso che:

-- OMISSIS --

Con riferimento al precedente elenco si precisa che gli stessi sono riferiti e corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Deposito: -- OMISSIS --

Sito nel Comune di Postiglione in Provincia di Salerno alla via -- OMISSIS -- (Cfr. All. 1).

È registrato nel N.C.E.U. -- OMISSIS -- (Cfr. All. 4).

Lo stesso si sviluppa su unico livello posto al piano terra. Prospetta su via -- OMISSIS -- e si inserisce all'interno di un edificio per civili abitazioni (Cfr. All. 3 foto 32).

Confina a Nord-Ovest con fabbricato di altra proprietà, a Nord-Est con via -- OMISSIS --, a Sud-Est con altra proprietà e a Sud-Ovest con terrapieno.

La posizione dello stabile è tale da trovarsi nel pieno centro storico della Città di Postiglione, all'interno del centro abitato.

Lo stabile è di vetusta fattura e per esso non è stata ritrovata alcun tipo di documentazione all'ufficio tecnico del Comune di Postiglione (Cfr. All. 10).

Al momento dei sopralluoghi il deposito si presenta in uno stato di incuria e abbandono, la porta di accesso è realizzata con un portoncino metallico ed è presente una apertura protetta da una rete metallica. Il pavimento è coperto con piastrelle di monocottura e il solaio è realizzato con travi di legno e tavolato. Le pareti sono tinteggiate a calce ed è presente un affioramento di pietra sulla parete frontale all'ingresso (Cfr. All. 3 foto 33-34).

L'ambiente citato ha forma pressoché rettangolare con superficie di 6.65 mq ed una altezza di 1.75 mt sotto trave e di 1.95 mt sotto tavolato.

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (Cfr. All. 5) è emerso che:

-- OMISSIS --

Con riferimento al precedente elenco si precisa che gli stessi sono riferiti e corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento, ma è necessario effettuare una rettifica ai dati catastali dell'immobile, in quanto lo stesso insiste sulla particella -- OMISSIS -- in luogo della -- OMISSIS --, così come precisato in precedenza.

Quesito 5. *"precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".*

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti in capo alla sig.ra -- OMISSIS --, nuda proprietaria, per atto di donazione rogato per notar -- OMISSIS -- (Cfr. All. 5).

La sig.ra -- OMISSIS -- ha acquisito in regime di separazione dei beni la nuda proprietà degli immobili oggetto di stima dal padre, sig.: -- OMISSIS --.

Il sig. -- OMISSIS -- ha riservato, in detto atto, per se e per la moglie -- OMISSIS -- l'usufrutto vitalizio sui richiamati immobili (Cfr. All. 5).

La sig.ra -- OMISSIS -- risulta essere deceduta il -- OMISSIS -- a Postiglione (SA) (Cfr. All. 6).

Sulla visura catastale del Deposito -- OMISSIS -- è indicata come usufruttuaria la sig.ra -- OMISSIS --, in luogo del sig. -- OMISSIS --. La sig.ra -- OMISSIS -- era la madre del sig. -- OMISSIS -- e la stessa ha donato, congiuntamente al marito -- OMISSIS --, la proprietà in esame al proprio figlio con atto notarile per notar -- OMISSIS -- (Cfr. All. 9).

Inoltre non è presente in atti la planimetria catastale per il citato locale deposito -- OMISSIS --.

Pertanto anche tali incongruenze dovranno essere rettificate presso i competenti uffici catastali.

Quesito 6. *"valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un*

progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”.

Data la conformazione dei beni gli stessi risultano divisibili. In particolare si costituiranno due distinti lotti, uno per la civile abitazione (Lotto A) ed uno per il deposito (Lotto B).

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”.*

Al momento del sopralluogo esperito in data 22/02/2023 è stato possibile verificare come gli immobili siano nella disponibilità della sig.ra -- OMISSIS -- e da questa utilizzati come abitazione personale e come deposito di vari oggetti: legna, serbatoi per l'acqua, masserizie varie, etc.

Dunque, alla data della presente relazione tecnico – estimativa risulta che gli immobili di interesse siano occupati ed utilizzati dalla debitrice a titolo di residenza e deposito.

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

Civile Abitazione: -- OMISSIS --

Prendendo a riferimento gli importi individuati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate e dalle Agenzie Immobiliari,

(Cfr. All. 6) è possibile considerare un affitto medio per immobili di fattura simile a quelli in esame, pari ad 2,50 €/mq/mese.

Considerando la superficie utile dell'immobile pari a 116 mq, avremo che:

$$2.50 \times 116 = 290.00 \approx 290,00 \text{ €/mese}$$

Attese le approssimazioni assunte in fase di stima, l'ubicazione dell'immobile e, soprattutto, l'attuale stato di manutenzione e conservazione, nonché le finiture interne, è possibile determinare il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato in € 290,00 per mese.

Deposito: -- OMISSIS --

Sia nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate che nelle Agenzie Immobiliari, (Cfr. All. 6) non è stato reperito alcun riferimento per l'affitto dei locali deposito. Si farà riferimento, allora, alla quota del 40% dell'affitto delle civili abitazioni. Percentuale che usualmente può essere presa come riferimento. Pertanto è possibile considerare un affitto medio per immobili di fattura simile a quelli in esame, pari a circa 1,00 €/mq/mese.

Considerando la superficie utile dell'immobile pari a 6,65 mq, avremo che:

$$1.00 \times 6.75 = 6.75 \approx 7,00 \text{ €/mese}$$

Attese le approssimazioni assunte in fase di stima, l'ubicazione dell'immobile e, soprattutto, l'attuale stato di manutenzione e conservazione, nonché le finiture interne, è possibile determinare il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato in € 7,00 per mese.

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

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Postiglione (SA) il 23/03/2021 è possibile verificare come la debitrice, sig.ra -- OMISSIS --, sia coniugata in regime di separazione dei Beni in data -- OMISSIS -- con il sig. -- OMISSIS -- (Cfr. All. 7 della C.T.U. già in atti).

Quesito 10. *“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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)“.*

Dalle indagini esperite in loco non è emersa la costituzione di un condomino per gli immobili oggetto di stima, pertanto non risultano oneri o vincoli di natura condominiale gravanti sui beni.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr.All 8) rilasciato dal Responsabile del Servizio in data 03/03/2023 emerge che l'area dei fabbricati in cui insistono gli immobili oggetto di stima:

-- OMISSIS --

Null'altro è emerso nel corso delle attività peritali.

Quesito 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“*

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti Uffici della Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (Cfr. All. 5) e l'esame della documentazione in atti depositata presso la Cancelleria di codesto Tribunale, hanno evidenziato che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

-- OMISSIS --

Non sussistono vincoli di natura condominiale gravanti sugli immobili di interesse.

Per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, ai sensi della normativa introdotta dall'art. 26 D.L. 104/2013, in vigore dal 12 settembre 2013, che ha modificato il comma 3 dell'art. 10 del D.lgs. 14 marzo 2011 n° 23, gli atti di trasferimento di immobili e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti da effettuare presso il catasto e gli uffici dei registri immobiliari sono esenti:

1. dall'imposta di bollo;
2. dai tributi speciali catastali;
3. dalle tasse ipotecarie;

Essi sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 euro per ciascun subalterno, al fine delle dovute variazioni catastali. L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa è di euro 200,00 per ciascuna unità immobiliare.

- cancellazione imposta ipotecaria euro 200,00 *n°2 unità = € 400,00;
- cancellazione pignoramento euro 200,00 *n°2 unità = € 400,00.

Costi stimati per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli: € 800,00

Salvo verifiche per eccesso o per difetto in sede di effettiva registrazione degli atti.

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”*

Al fine di dare esauriente risposta al presente quesito, il sottoscritto esperto, ha effettuato le necessarie indagini catastali e ispezioni ipotecarie, nominative e per immobile, presso i competenti Uffici dell’Agenzia del Territorio di Salerno: U.T.E. e Servizi di pubblicità immobiliare (Cfr. All. 4 – 5)

All’esito di accurato incrocio tra le visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), non sono state riscontrate discrasie tra le risultanze delle stesse, se non quelle già chiarite nei punti

precedenti per le rettifiche ai dati catastali da apportare al deposito -- OMISSIS -- prima dell'atto di trasferimento, in sede di vendita.

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 le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 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 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"*

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, di accertarne la destinazione d'uso, verificare l'esistenza del relativo Certificato di Agibilità, il sottoscritto Esperto ha inoltrato apposita istanza di accesso agli atti, presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Postiglione (SA), al fine di reperire la documentazione tecnica relativa alle u.i. di interesse, prenderne visione ed estrarne copia.

L'esito della ricerca ha dato esito positivo per la civile abitazione, mentre nulla è stato rinvenuto per il locale deposito.

Nello specifico è stata acquisita la seguente documentazione per l'immobile sito alla via -- OMISSIS -- e riportato al -- OMISSIS -- del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Postiglione (SA) (Cfr. All. 9):

-- OMISSIS --

L'esame della suddetta documentazione ha evidenziato che l'immobile oggetto di stima risulta regolarmente edificato, ma per lo stesso non è stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori e non è stato richiesto il Certificato di Agibilità all'Amministrazione competente all'epoca dei lavori eseguiti.

Inoltre sono state rilevate una serie di incongruenze fra quanto riportato nella -- OMISSIS -- e quanto rilevato al momento dei sopralluoghi.

Nello specifico è possibile constatare che:

1. Il piano seminterrato è stato indicato come piano primo, inserendo nelle tavole due volte piano primo;
2. Al piano seminterrato:
 - a. non è stata realizzata la porta di divisione tra lo studio e il disimpegno;
 - b. non è stato realizzato il ripostiglio previsto nel disimpegno;
3. Al piano terra:
 - a. non è stato realizzato l'ingresso previsto a ridosso della porta di accesso all'immobile;
 - b. vi è una diversa dislocazione interna della cucina e del camino;
 - c. è stato eliminato in pilastro centrale con relativo architrave e ringrosso cantonale;
 - d. la scala di accesso ai piani superiori è stata realizzata diversamente da quanto progettato;
 - e. è stato realizzato ex-novo il locale caldaia, configurando una nuova cubatura esterna alla sagoma dell'edificio.

Si precisa, altresì, che in seguito alla rimozione della colonna presente nel soggiorno con relativo architrave, si è avviato un cedimento nel solaio del piano superiore, cosa che ha cagionato un rilevante quadro fessurativo nel tramezzo di divisione tra le due camere da letto (Cfr. All. 3 foto 23-26). Tale situazione dovrà essere adeguatamente verificata e recuperata.

Dunque, in capo al futuro acquirente graveranno le spese connesse a sanare le difformità realizzate in sede di esecuzione dei lavori alla Civile Abitazione e al disbrigo delle attività tecniche per la Agibilità finale dello stesso. Mentre per il locale Deposito, sarà necessario allineare la documentazione catastale all'effettiva consistenza immobiliare.

Per tutto quanto innanzi si stima una spesa di € 11'000,00 per la civile abitazione ed € 1'025,00 per il deposito, per complessivi di € 12'025,00 così distinti:

Civile Abitazione

- Spese Tecniche connesse alla presentazione di una S.C.I.A. ex art 37 D.P.R. 380/01 € 2'000,00
- Spese Tecniche per Aggiornamento della Visura e della Planimetria Catastale € 350,00
- Spese Tecniche connesse alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità € 1'000,00
- Spese di Segreteria per la presentazione della pratica edilizia al Comune € 100,00
- Diritti di Segreteria per la presentazione della pratica edilizia al Catasto € 50,00
- Verifica sismica della stabilità del solaio di primo impalcato, con relativi adempimenti al Genio Civile € 7'500,00

Deposito

- Spese Tecniche connesse alla rettifica dell'attuale situazione catastale (presentazione planimetria mancante, voltura dell'usufruttuario, rettifica identificativi catastali) € 750,00
- Diritti di Segreteria per la presentazione della pratica edilizia al Catasto € 275,00

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. 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"*

Per poter individuare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto della presente stima si è ritenuto opportuno individuare il valore del citato bene all'attualità.



Al fine di una più vantaggiosa occasione di vendita, anche in considerazione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluoghi, si è ritenuto opportuno individuare due lotti: uno costituito dall'immobile per civile abitazione (Lotto A) ed uno per locale deposito posto al piano terraneo (Lotto B).

Civile Abitazione: --- OMISSIS --

Stima Analitica

Il metodo di stima analitica si concretizza nella capitalizzazione dei redditi netti ritraibili dagli immobili in esame, nell'ipotesi di sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura scontata all'attualità.

Nella zona di interesse, comprensorio della zona centrale del Comune di Postiglione (Sa), il mercato locativo degli immobili ad uso abitativo in normale stato di manutenzione, fa rilevare nel secondo semestre dell'anno 2022, valori che oscillano tra 1,90 e 2,50 euro a metro quadrato per mese con riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate. Per immobili con le medesime caratteristiche il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare delle maggiori associazioni degli Agenti Immobiliari di Salerno e Provincia indica un valore di 3,00 euro al metro quadrato. (Cfr. All. 6)

In prima analisi verrà preso a riferimento il valore di 2.50 €/mq, stante le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, che associato alla superficie utile della proprietà in esame, pari a circa 116 (Cfr. All. 2) porge:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

$$\text{mq } 116 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 290,00$$

ovvero

$$3'480,00 \text{ €/anno}$$

A tale importo devono essere detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria: 2.00%

- Spese per servizi ed amministrazione:	0.00%
- Alee per sfitti ed inesigibilità:	1.00%
- Aliquota annua di ammortamento:	2.00%
- Aliquota per imposte e tasse:	45.00%
TOTALE:	50.00%

Indi le spese complessive sono pari a:
€ 3'480,00 x 0.5000 = € 1'740,00

facendo ridurre così il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa € 1'740,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate, poi, quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- Localizzazione dell'Edificio: la zona in esame è interna al centro urbano, con una affluenza dell'utenza sia pedonale che di tipo carrabile: + 0.30%
- Posizione dell'Unità Immobiliare: nel complesso la posizione dell'immobile, rispetto all'intero aggregato, è ordinaria, seppur con due aperture verso la strada: + 0.05%
- Caratteristiche Tecnologiche: la dotazione impiantistica è semplice con notevoli dispersioni termiche e la necessità di intervenire sulle strutture portanti orizzontali: - 0.40%
- Caratteristiche dell'Edificio: l'immobile non presenta necessità di una manutenzione ordinaria corposa, ma la risoluzione di alcune problematiche di tipo puntuali: + 0.05%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:

$$V_M = \frac{\text{€ } 1'740,00}{\frac{2,00 + 0,30 + 0,05 - 0,40 + 0,05}{100}} = \text{€ } 87'000,00$$

Ovvero per unità di superficie:

$$\text{€ } 87'000,00 / \text{mq } 116 = 750,00 \text{ €/mq}$$

Stima Sintetica

Attraverso un'indagine di mercato, eseguita presso il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare delle principali associazioni di categoria degli agenti immobiliare (Cfr. All. 6), si è potuto verificare, per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo di vendita che oscilla tra i 580,00 e i 830,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il minimo valore testé indicato, per le considerazioni innanzi effettuate, si è ottenuto uno scarto rispetto alla precedente analisi pari a circa il 6%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:

725,00 €/mq

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad €84'000,00 (euro ottantaquattromila/00).

Deposito: -- OMISSIS --

Stima Analitica

Il metodo di stima analitica si concretizza nella capitalizzazione dei redditi netti ritraibili dagli immobili in esame, nell'ipotesi di sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura scontata all'attualità.

Nella zona di interesse, comprensorio della zona centrale del Comune di Postiglione (Sa), non è stata rilevata la presenza di dati per i locali deposito. Pertanto si farà riferimento ad un valore pari al 40% di quello individuato per le civili abitazioni.

Dunque come già fatto in precedenza faremo riferimento ad un valore di 1,00 euro al metro quadrato. (Cfr. All. 6)

In prima analisi verrà preso a riferimento il valore di 1.00 €/mq, stante le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, che associato alla superficie utile della proprietà in esame, pari a circa 6,65 mq (Cfr. All. 2) porge:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

mq 6,65 x € 1,00 = € 6,65

ovvero

79,80 €/anno

A tale importo devono essere detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria:	2.00%
- Spese per servizi ed amministrazione:	0.00%
- Alee per sfitti ed inesigibilità:	1.00%
- Aliquota annua di ammortamento:	2.00%
- Aliquota per imposte e tasse:	45.00%
TOTALE:	50.00%

Indi le spese complessive sono pari a:

$$€ 79,80 \times 0.5000 = € 39,90$$

facendo ridurre così il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa € 39,90.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate, poi, quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- Localizzazione dell'Edificio: la zona in esame è interna al centro urbano, con una affluenza dell'utenza sia pedonale che di tipo carrabile: + 0.30%
- Posizione dell'Unità Immobiliare: nel complesso la posizione del deposito, rispetto all'intero aggregato, è ordinaria: + 0.05%
- Caratteristiche Tecnologiche: la dotazione è scadente: - 0.40%
- Caratteristiche dell'Edificio: l'immobile presenta la necessità di una manutenzione ordinaria corposa e la risoluzione di alcune problematiche di tipo puntuali: - 0.15%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:

$$V_M = \frac{€ 39,90}{\frac{2,00 + 0,30 + 0,05 - 0,40 - 0,15}{100}} = € 1'813,64$$

Ovvero per unità di superficie:

$$€ 1'813,64 / \text{mq } 6,65 = 272,73 \text{ €/mq}$$

Stima Sintetica

Seguendo lo stesso iter sviluppato in precedenza (Cfr. All. 6), si può verificare un prezzo di vendita che pari a 282,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il minimo valore testé indicato, per le considerazioni innanzi effettuate, si è ottenuto uno scarto rispetto alla

precedente analisi pari a circa il 3%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:

277,00 €/mq

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad €1'850,00 (euro milleottococinquanta/00).

Quesito 15. *"quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato"*

Come ben può evincersi dall'allegato rilievo fotografico (Cfr. All. 3) negli immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata la presenza di arredi e suppellettili di varia natura.

Il sottoscritto Esperto ha proceduto a contattare direttamente alcune ditte locali di trasloco di propria conoscenza, sottoponendo ai diretti responsabili, in maniera informale, la visione del rilievo fotografico del materiale rinvenuto in loco, per la valutazione dei costi occorrenti per un eventuale rimozione e trasporto dei beni mobili rinvenuti.

Pertanto, facendo riferimento al valore medio dei preventivi di costo, forniti verbalmente al sottoscritto dalle Ditte del settore interpellate, è risultato il seguente valore medio presunto delle spese il prelievo del materiale ed il trasporto dei beni rinvenuti alla più vicina discarica autorizzata, con inclusi i costi di avvenuto smaltimento, è pari a 2'000,00 € per la civile abitazione (Lotto A) ed € 500,00 per il deposito (Lotto B).

Quesito 16. *"corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnalante in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione*

(non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato

La richiesta planimetria è allegata alla presente relazione con il numero 2 (Cfr. All. 2), mentre la documentazione fotografica è allegata con il numero 3 (Cfr. All. 3).

Inoltre il riepilogo è allegato alla presente relazione di consulenza con il numero 11 (Cfr. All. 11).

In ultimo il "Supporto Informatico" contenente il formato informatico della relazione peritale e dei relativi allegati reperiti in formato digitale in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato, è stato inviato sul portale della Gestione del Processo Telematico.

Quesito 17. *"estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni"*

Il richiesto reperto fotografico è allegato alla presente relazione tecnica di stima con il numero 3 (Cfr. All. 3) ed è stato elaborato sulla base di complessivi 34 scatti, con dimensione di 4160 x 3120 ciascuna e risoluzione 12 Mp, per poi essere collazionati in un unico file dal formato Portable Document Format (PDF).

Nel ringraziare per la fiducia accordata al sottoscritto professionista si resta a disposizione dell'III.mo G.E. per tutti i chiarimenti del caso.



Tanto in adempimento dell'incarico affidato al sottoscritto.



Salerno, 04 giugno 2023



L'Esperto per la Stima

Ing. Ermanno Lambiase



Si allegano alla presente Relazione di Consulenza e ne costituiscono parte integrante:

- Allegato 1: Inquadramento Territoriale e Catastale;
- Allegato 2: Rilievo Planimetrico;
- Allegato 3: Fotografico;
- Allegato 4: Visure Catastali;
- Allegato 5: Visure del Registro Ipotecario;
- Allegato 6: Ricerche presso l'O.M.I. e le Agenzie Immobiliari;
- Allegato 7: Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio;
- Allegato 8: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 9: Titoli Edilizi – Agibilità;
- Allegato 10: Verbale dei Sopralluoghi;
- Allegato 11: Riepilogo Finale.

