

Dott. Ing. Carmen Ferraioli

Pec. carmen.ferraioli@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 134/20 -

CREDITORE PROCEDENTE:

B2 Kapital Investment SRL cod. fisc. 09597690966

Avv. Valerio Iorio

avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it

DEBITORI:

██████████ - cod. fisc. ██████████

██████████ - cod. fisc. ██████████

██████████ - cod. fisc. ██████████

██████████ - cod. fisc. ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Salerno, lì luglio 2021

L'esperto

Ing. Carmen FERRAIOLI



ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. PREMessa	1
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	1
2.1. Quesiti 1-2-3: <i>"Verifichi se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 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 17; 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 17"</i>	1
2.2. Quesito 4: <i>"Identifichi con precisi dati catastali e confini e dettagliatamente descriva 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."</i>	2
2.2.1. <i>Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento</i>	2
2.2.2. <i>Identificazione dei beni nella nota di trascrizione del pignoramento</i>	3
2.2.3. <i>Risultanze dei registri catastali</i>	3
2.2.4. <i>ProblematichE catastali</i>	3
2.2.5. <i>Della corrispondenza con l'atto di pignoramento</i>	4
2.2.6. <i>Della sussistenza di eventuali ulteriori procedure esecutive</i>	4
2.2.7. <i>Descrizione e confini</i>	4
2.3. Quesito 5: <i>"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"</i>	7
2.3.1. <i>Provenienza</i>	8
2.3.2. <i>Indicazione dei proprietari e quote di diritto</i>	8
2.4. Quesito 6: <i>"Valuti la possibilità di suddivisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro"</i>	9
2.5. Quesito 7: <i>"Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,</i>	

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) 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 di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"	9
2.5.1. Stato di possesso dei beni e sussistenza di contratti di locazione	9
2.5.2. Della sussistenza di diritti reali.....	10
2.6. 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."	11
2.7. 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"	11
2.8. 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 sull'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 e manutenzione; 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, le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem"	12
2.9. Quesito 11: "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti ed i costi per le relative cancellazioni"	13
2.10. 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"	15
2.11. Quesito 13: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 380/01, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel	



riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art- 36 D.P.R. 380/01, 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 c. 6 L. 47/85 ovvero dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".....	15
2.11.1. Regolarità edilizia ed urbanistica	15
2.11.2. Della sussistenza del certificato di agibilità	17
2.12. 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 agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli 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 di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per quote indivise".....	18
2.12.1. Stima ed elementi di riscontro	18
2.12.2. Modalità di vendita	20
2.13. 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".....	20
2.14. Quesito 16: "Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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, alla partita al foglio, 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"

20

- 2.15. 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"* 21

ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI

I. Appendice I. – Verbali di sopralluogo

II. Appendice II – Planimetria

III. Appendice III – Documentazione fotografica in formato .pdf con planimetria indicante i punti di scatto

1. Allegato 1. - Documentazione catastale

- Visura storica per immobile C.F. Fg 7 plla 8 sub 92 Comune Pontecagnano Faiano (SA)
- Estratto del foglio di mappa
- Planimetria catastale (C.F. Fg 7 plla 8 sub 92)

- Allegato 2.- Ispezioni ipotecarie

- Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per soggetto ([REDACTED])
- Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per soggetto ([REDACTED])
- Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per soggetto ([REDACTED])
- Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per soggetto ([REDACTED])
- Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per soggetto ([REDACTED])
- Nota: Trascrizione del 18/02/1981 RP 2993 RG 3437
- Nota: Trascrizione del 30/08/2004 RP 30671 RG 39620
- Nota: Iscrizione del 18/10/2010 RP 8743 RG 1853
- Nota: Trascrizione del 14/11/2016 RP 33928 RG 3826
- Nota: Trascrizione del 26/11/2020 RP 2993 RG 3437
- Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per immobile (C.F. Pontecagnano Faiano (SA) Fg 7 plla 8 sub 92)

- Allegato 3.- Titoli di provenienza

- Atto per notar Rosapepe del 31/01/1981 rep. 128272

- Allegato 4.- Documentazione Comune di Pontecagnano Faiano (SA) – Ufficio Tecnico

- Documentazione tecnica Concessione Edilizia n.8/1960
- Concessione Edilizia n.13/84 (con relazione tecnica e stralcio di elaborati grafici)
- C.I.L.A. prot. 4198/2019 del 01/02/2019
- C.I.L.A. SUAP prot.3243/2019 del 05/09/2019

- Allegato 5. – Estratto per riassunto di atti di matrimonio

- Estratto per riassunto atto matrimonio [REDACTED]
- Estratto per riassunto atto matrimonio [REDACTED]
- Estratto per riassunto atto matrimonio [REDACTED]

- Allegato 6. – Documentazione a firma dell'Amm. pro tempore [REDACTED]

- Allegato 7 - Documentazione relativa ai contratti di locazione
- Documentazione fotografica in formato digitale (solo per deposito telematico)



RELAZIONE di STIMA nella PROCEDURA ESECUTIVA N. 134/20 in danno di [REDACTED]
[REDACTED] su istanza di B2 Kapital Investment S.r.l.
cod. fisc. 09597690966 (Avv. Valerio IORIO)

1. PREMESSA

Con decreto reso in data 11/12/2020 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina Mainenti nominava la sottoscritta Ingegnere Ferraioli Carmen, pec. *carmen.ferraioli@ordingsa.it*, esperto per la stima dei beni pignorati nell'ambito della procedura esecutiva iscritta innanzi al Tribunale di Salerno al numero 134/2020 RGE, promossa dalla società B2 Kapital S.r.l. (sede in Roma codice fiscale 14189581003) in qualità di mandataria con rappresentanza della società B2 Kapital Investment S.r.l. (sede in Milano codice fiscale 09597690966), rappresentata e difesa dall'avvocato Valerio Iorio, in danno dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

L'esperto ha prestato giuramento di rito in data 15/12/2020 in modalità telematica, ed ha redatto la presente perizia tecnica di stima, in ottemperanza ai quesiti (ed alle relative raccomandazioni ai sensi dell'art.173/bis, disp. att. c.p.c.), formulati dal G.E. nel verbale di accettazione dell'incarico di stima e riportati nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

2.1. Quesiti 1-2-3: "Verifichi se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 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 17; 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 17"

La documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c., depositata telematicamente il 26/11/2020 dal creditore procedente, consta di certificazione notarile del 23/10/2020, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone (PA), iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al compendio pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

Tale documentazione è completa ed idonea per poter procedere secondo i quesiti costituenti il mandato dal 4 al 12.

2.2. Quesito 4: "Identifichi con precisi dati catastali e confini e dettagliatamente descriva 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."

2.2.1. Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

Con atto esecutivo cautelare trascritto il 12/10/2020 ai nn. 31726/24663, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/09/2020 rep. 3770, l'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno, su istanza società B2 Kapital S.r.l. (sede in Roma codice fiscale 14189581003) in qualità di mandataria con rappresentanza della società B2 Kapital Investment s.r.l. (sede in Milano codice fiscale 09597690966), ha sottoposto a pignoramento in danno dei signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], la piena proprietà della consistenza immobiliare così descritta: "locale commerciale sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Corso Europa n. 89 - 97 e 103, al piano terra della complessiva consistenza catastale di mq 196, confini: atrio privato condominiale, strada privata per due lati, in Catasto Fabbricati al foglio 7 p.lla 8 sub 92, P.T. ctg. C/1, cls 5, mq 196, R.C. € 3.988,29", consistenza di cui risultano pieni proprietari i predetti soggetti secondo i diritti di seguito specificati: "[REDACTED] 1/9 piena proprietà bene personale, [REDACTED] 1/9 piena

proprietà bene personale, [REDACTED] 1/9 piena proprietà bene personale e [REDACTED]
4/6 piena proprietà bene personale".

2.2.2. Identificazione dei beni nella nota di trascrizione del pignoramento

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 12/10/2020 R.G. 31726 R.P. 24663 l'immobile risulta così identificato: "Comune di Pontecagnano Faiano (SA), Catasto Fabbricati, foglio 7, particella 8, subalterno 92, piano T, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 196 mq indirizzo Corso Europa n. 89-97-103".

2.2.3. Risultanze dei registri catastali

All'esito dei controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, il compendio pignorato, alla data del 18/01/2021, risulta essere censito come segue (cfr. *Allegato 1 - Documentazione catastale*):

Comune di Pontecagnano Faiano (SA), Catasto Fabbricati, foglio 7, particella 8, subalterno 92, cat. C1, classe 5, consistenza 178 mq, superficie catastale 246 mq, rendita € 3.622,02 Corso Europa n. 97 piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

Con riferimento alla documentazione catastale dell'immobile si rileva che:

- l'immobile è stato costituito in data 19/01/1971 con il toponimo tipo P protocollo 38 anno 1971, e con classamento recepito in atti il 08/11/1999 (n.38/1971) gli è stata assegnata categoria C/2, consistenza 170 mq;
- con variazione per modifica identificativo (prot. SA0306408 del 14/05/2007), l'immobile ha acquisito l'identificativo Fg 7 plla 8 sub 90 categoria C/2 consistenza di 170 mq;
- in data 01/06/2009 è stata variata la destinazione d'uso (prot. SA0259908) e quindi l'identificativo in Fg 7 plla 8 sub 92 categoria C/1 consistenza 189 mq, rendita € 3.845,85;
- per diversa distribuzione di spazi interni (prot. SA0449431 del 23/09/2009), a parità di destinazione d'uso (C/1), la consistenza risulta variata in 196 mq, e la rendita quantificata in € 3.988,29;
- alla data odierna, per diversa distribuzione di spazi interni (prot. SA0074577 in atti dal 29/03/2019), la consistenza risulta pari a 178 mq, la superficie catastale di 246 mq e la rendita € 3.622,02.

Problematiche catastali

Dall'esame della documentazione catastale a cui si rimanda in *Allegato 1* si evince che:

- l'intestatario catastale è il *dante causa* dei debitori per mancata eseguita voltura;
- l'estratto del foglio di mappa e la scheda planimetrica dell'immobile (n. SA0074577 del 29/03/2019) non risultano pienamente congruenti con lo stato dei luoghi per mancata rappresentazione di un locale annesso all'ambiente principale identificato, nella medesima planimetria, con la dicitura "locale commerciale" (cfr. Allegato 1 – Documentazione catastale e Appendice II – Planimetria).

2.2.4. Della corrispondenza con l'atto di pignoramento

Gli identificativi dell'immobile e le relative quote di proprietà, così come rilevati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli riportati nei vigenti registri catastali per l'indicazione del foglio, della particella e del subalterno, ma non risultano corrispondenti l'intestatario catastale, ancora indicato in [REDACTED], *dante causa* dei debitori eseguiti, la consistenza, quantificata, alla data più recente in visura (14/01/2020), in 178 mq, in luogo dei 196 mq riportati nell'atto di pignoramento, e la rendita pari ad € 3.622,02 in luogo di € 3.988,29 riportati nell'atto di pignoramento (cfr. Allegato 1 – Documentazione catastale e Documentazione in atti), per effetto di atti di aggiornamento catastale, descritti nel precedente paragrafo.

2.2.5. Della sussistenza di eventuali ulteriori procedure esecutive

Nella nota di trascrizione del pignoramento si rileva certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., con la quale il conservatore dei registri immobiliari attesta che nel periodo 12/10/2000 – 12/10/2020 sul bene non risultano eseguiti altri pignoramenti.

2.2.6. Descrizione e confini

L'immobile pignorato è situato in zona semi centrale del comune di Pontecagnano Faiano (SA), e fa parte del complesso dei fabbricati denominati Fabbricati Gemelli, ubicati a poca distanza dalla sede del Municipio, in una zona a carattere spiccatamente residenziale, con presenza di attività commerciali al dettaglio, e di tutti i servizi essenziali.

I due fabbricati, identici, hanno accesso pedonale al civico 97 della Via Europa, e, fronteggiandosi sui lati longitudinali, delimitano un cortile, chiuso trasversalmente, sul lato opposto all'accesso da via Europa, dal muro perimetrale del corpo di fabbrica dell'immobile pignorato, costituito da un solo piano fuori terra, ed avente struttura portante in cemento armato, a travi e pilastri e copertura piana latero cementizia.

L'ortofoto di inquadramento che segue rappresenta quanto appena descritto.



Figura 1 Ortofoto di inquadramento territoriale (fonte google maps)

L'accesso principale dell'immobile pignorato (cfr. foto 1), non è ubicato direttamente su strada, ma avviene da un vialetto recintato e munito di cancello (posto in prossimità del civico 103 della via Europa), che costeggia il muro del fabbricato sul lato est (cfr. foto 2).



Foto 1 e 2: Cortile con vista dell'uscita di emergenza ed accesso principale

Sul cortile tra i due fabbricati, precedentemente descritto, è situata una uscita di emergenza (cfr. foto 3), mentre un accesso di servizio (sul lato opposto dell'ingresso principale) immette in un'area scoperta, recintata e chiusa con cancello, prospiciente su stradina di

penetrazione dalla via Europa, tra i civici 87 e 91 (cfr. *foto 4*) e delimitata da altri fabbricati sul lato nord.



Foto 3 e 4: Cortile con vista dell'uscita di emergenza ed accesso di servizio (sullo sfondo via Europa)

Il locale, di forma approssimativamente rettangolare, risulta adibito, alla data odierna, a palestra e consta di una sala attrezzi (comprendente anche una piccola reception), costituente l'ambiente di maggior dimensione (cfr. *foto 5*), di circa 146,00 mq ed altezza netta di 2,70 m al controsoffitto, di un'ulteriore sala attrezzi (cfr. *foto 6*) di forma approssimativamente quadrata, comunicante con la prima, di circa 30 mq ed altezza netta di 2,80 m, di due spogliatoi, completi di servizi igienici e docce (cfr. *foto 7 e foto 8*), di circa 19,00 mq e 20,00 mq ciascuno, e di tre locali adibiti rispettivamente uno ad infermeria/ufficio (7,50 mq circa) ed i rimanenti due a deposito, per 7,00 mq e 16,00 mq ed altezze nette di 1,90 m e 1,75 m.

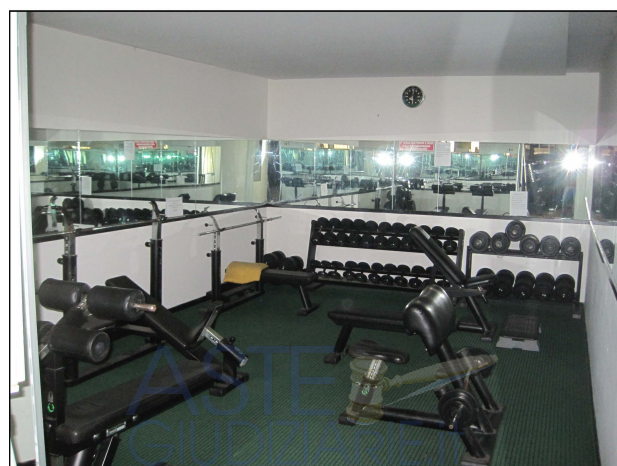


Foto 5 e 6: Sale attrezzi





Foto 7 e 8: Spogliatoi

Alcuni finestroni apribili, presenti nella sala attrezzi principale e negli spogliatoi, assicurano illuminazione e ventilazione naturale, mentre la dotazione impiantistica consta di impianto elettrico ed idrico sanitario; lo stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, tipiche dell'attività svolta (pittura alle pareti, pavimenti in linoleum nelle sale attrezzi, e pavimenti e rivestimenti in piastrelle in gres ceramico negli spogliatoi e nei bagni) è discreto.

Per maggiori dettagli si rimanda anche all'*Appendice III* in cui è riportata un'esauriva documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi, ed all'*Appendice II* contenente la planimetria dell'immobile.

I confini del corpo di fabbrica sono rappresentati a sud dal cortile delimitato dai due fabbricati di cui alla plla 8 del foglio 7, e dai medesimi due fabbricati, mentre sui rimanenti tre lati da un'area esterna, indicata sulla scheda planimetrica SA0074577 del 29/03/2019 con la dicitura "cortile esclusivo" su tre lati (cfr. *Allegato 1 – Documentazione catastale*), e descritta come "cortile" nel titolo di provenienza, atto di compravendita Notaio Rosapepe rep. 128272 del 31/01/1981 (cfr. *Allegato 3 – Titoli di provenienza*). Dall'estratto di foglio di mappa cartaceo l'area esterna risulta delimitata a nord dal fabbricato censito al foglio 7 particella 9, ad est dal mappale 10 del catasto terreni, ad ovest da altro foglio di mappa del comune di Pontecagnano Faiano (SA) (cfr. *Allegato 1 – Documentazione catastale*).

2.3. 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"

Si riporta di seguito la cronologia ultra ventennale dei titoli di provenienza degli immobili ai debitori esecutati e nella successiva tabella viene indicato il riepilogo dei soggetti proprietari,



secondo le rispettive aliquote di diritto vantato sull'immobile costituente il compendio pignorato.

2.3.1. Provenienza

Con atto di compravendita del 31/01/1981 a rogito notaio Elio Rosapepe rep. n. 128272 trascritto in data 18/02/1981 ai nn. 3437/2993, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] acquistava, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile sito in Pontecagnano Faiano (SA) alla Via Europa (Fabbricati Gemelli), distinto in Catasto Fabbricati del medesimo comune con scheda n. 38 del 1971, e così testualmente descritto: *"Immobile sito in Pontecagnano Faiano – fabbricati Gemelli alla località Via Europa, costituito da: locale in piano terra, alla via Europa n. 119 confinato con il cortile, con fabbricati condominiali dagli altri due lati. Così come risulta dalla scheda presentata al catasto di Salerno il 19 gennaio 1971 registrata al n. 38 n. C 0018201"* ed ancora, *"il locale è coperto con solaio che resta in proprietà del compratore... omissis... è pertinenza del locale al piano terra la zona di terreno posta ai lati e retrostante al locale stesso. Al lato est il compratore lascerà libera ed a disposizione del condominio, una fascia di terreno della larghezza di metri tre a partire dal muro del fabbricato e per tutta l'estensione del muro del fabbricato"* (cfr. Allegato 3 – Titoli di provenienza).

A seguito del decesso del sig. [REDACTED] avvenuto in data 28/01/2001, l'immobile *de quo* è pervenuto ai suoi aventi causa [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 ciascuno del diritto di proprietà e alla citata sig.ra [REDACTED], già proprietaria per la quota di 1/2, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, come da denuncia di successione rep. n. 18/1197 del 27/07/2001 trascritta in data 30/08/2004 ai nn. 39620/30671 di formalità e successiva accettazione tacita di eredità trascritta in data 26/11/2020 ai nn. 39135/29918 di formalità (cfr. Allegato 2 – Ispezioni ipotecarie).

2.3.1. Indicazione dei proprietari e quote di diritto

Alla luce di quanto sopra, l'immobile risulta di proprietà dei debitori eseguiti nelle seguenti quote di diritto:



Tabella 1

Generalità debitori eseguiti		Quota
██████ nato a ██████ il ██████ codice fiscale ██████		1/9
██████ nato a ██████ il ██████ codice fiscale ██████		1/9
██████ nata a ██████ il ██████ codice fiscale ██████		1/9
██████ nata a ██████ il ██████ codice fiscale ██████		4/6

2.4. Quesito 6: *“Valuti la possibilità di suddivisione 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”*

Per l'immobile pignorato non sussiste una situazione di comproprietà con soggetti non eseguiti e pertanto non ricorrono i presupposti per la predisposizione di un progetto di divisione in natura del bene.

2.5. 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 all'esistenza di contratti 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) 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 di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

2.5.1. Stato di possesso dei beni e sussistenza di contratti di locazione

La richiesta in merito alla sussistenza di contratti di locazione registrati, a carico dei soggetti eseguiti in qualità di *danti causa* e relativa all'immobile oggetto di esecuzione, protocollata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate in data 19/03/2021, è stata evasa in data 26/04/2021, con la trasmissione di due contratti di locazione non attinenti all'immobile pignorato (cfr. *Allegato 7 – Documentazione relativa ai contratti di locazione*).

A seguito delle ricerche finalizzate all'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica, veniva rinvenuta in atti presso i competenti uffici del Comune di Pontecagnano Faiano (SA)

copia di un contratto di locazione, stipulato tra il debitore [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nella persona di [REDACTED], legale rappresentante, priva tuttavia di timbri di avvenuta registrazione (Cfr. *Allegato 4 – Documentazione tecnica Comune di Pontecagnano Faiano (SA)*).

All'atto del sopralluogo veniva quindi verbalizzata al debitore la richiesta di fornire copia registrata del suddetto contratto (cfr. *Appendice I*), in seguito reiterata più volte a mezzo pec ma rimasta ad oggi priva di riscontro (cfr. *Allegato 7 – Documentazione relativa ai contratti di locazione*). Alla luce di quanto sopra, veniva protocollata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate un'ulteriore istanza volta ad approfondire la ricerca, sulla base di ulteriori informazioni, ancorché informali, assunte durante lo svolgimento dei sopralluoghi; a seguito di tale richiesta, gli uffici riscontravano la sussistenza del contratto di locazione n. 9610 serie 3T, stipulato in data 30/10/2017 tra il locatore identificato dal codice fiscale [REDACTED] ed il conduttore identificato dal codice fiscale [REDACTED], relativo all'immobile *de quo* e registrato il 10/11/2017, con durata dal 01/12/2017 al 30/12/2023 (cfr. *Allegato 7 – Documentazione relativa ai contratti di locazione*); alla data di ultimazione della presente relazione, non è stata ancora fornita dagli uffici copia del suddetto contratto⁽¹⁾.

2.5.2. Della sussistenza di diritti reali

Non sono stati rilevati diritti reali trascritti sugli immobili pignorati e contro i soggetti eseguiti.

Si dà atto tuttavia, di quanto riportato nell'atto di compravendita del 31/01/1981 a rogito notaio Elio Rosapepe rep. n. 128272 e trascritto nella nota RG 3437 RP 2993 del 18/02/1981, di seguito integralmente riportato: *"il descritto immobile viene venduto nello stato in cui si trova, nella sua attuale ed intera consistenza, con ogni accessorio e pertinenza, con ogni altro diritto di natura reale, con tutte le servitù attive e passive legalmente costituite, in uno ai diritti di condominio (proprietà comune) sulle parti comuni del fabbricato, in proporzione ai millesimi condominiali attribuiti o da attribuire all'immobile ed estesi inoltre, detti diritti di condominio: al cortile comune, con esclusione di ogni diritto alle parti comuni dei fabbricati Gemelli. Il locale è coperto con solaio che resta in proprietà del compratore... omissis...; è pertinenza del locale al piano terra la zona di terreno posta ai lati e retrostante al locale stesso. Al lato est il compratore lascerà libera ed a disposizione del condominio, una fascia di terreno della larghezza di metri tre*

¹ La sottoscritta si riserva di depositare a mezzo pec tempestivamente quanto sarà riscontrato dall'Agenzia dell'Entrate.

a partire dal muro del fabbricato e per tutta l'estensione del muro del fabbricato" (cfr. Allegato 2 – Ispezioni ipotecarie e Allegato 3 – Titoli di provenienza).

2.6. 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."

Per l'immobile oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alle seguenti quotazioni unitarie acquisite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e da borsini immobiliari consultabili *on line*:

Tabella 2:Fonte OMI

Periodo di riferimento	2° semestre 2020
Fascia/zona	Semicentrale C1
Tipologia	Negozi
Valore di mercato min	6,2 €/mq m mese
Valore di mercato max	9,3 €/mq m mese

Tabella 3: Fonte on line borsino immobiliare.it

Periodo di riferimento	Giugno 2021
Fascia/zona	Semicentrale
Tipologia	Negozi
Valore di mercato min	4,76 €/mq m mese
Valore di mercato max	7,98 €/mq m mese
Valore medio	6,37 €/mq m mese

Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della sua superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e pari a 286 mq, il canone di locazione mensile viene così determinato:

$$C_{\text{canone locazione}} = S_{\text{comm}} \cdot C_u = 286 \text{ mq} \cdot 6,00 \text{ €/mq} \cdot \text{mese} \cong 1.700 \text{ €/mese}$$

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate di Salerno (cfr. Allegato 7 – Documentazione relativa ai contratti di locazione), si rileva che l'immobile risulta locato per un corrispettivo annuo di € 15.600, valore che, sulla base delle indagini esperite, non risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo, a norma dell'art. 2923 c. 3 c.c.

2.7. 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"

Le indagini esperite presso i competenti uffici di stato civile dei comuni di Pontecagnano Faiano (SA) e di Salerno hanno consentito di appurare che:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], è coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. I predetti hanno contratto matrimonio in data 27/07/1996 in Pontecagnano Faiano (SA), scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], è coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. I predetti hanno contratto matrimonio in data 02/08/2008 in Pontecagnano Faiano (SA), scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], è coniugata con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. I predetti hanno contratto matrimonio in data 01/09/2007 in Pontecagnano Faiano (SA), scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

Si rinvia all'*Allegato 5* contenente i certificati estratto per riassunto di atti di matrimonio.

2.8. 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 sull'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 e manutenzione; 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, le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem"

Per l'immobile oggetto di esecuzione non sono stati rilevati:

- vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria (atti di asservimento o cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità ecc.);
- vincoli connessi con il carattere storico ed artistico;
- domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i debitori;

- altre formalità pregiudizievoli non eliminabili con il decreto di trasferimento, e che resteranno, pertanto, a carico dell'acquirente.

Relativamente alle spese condominiali, l'amministratore pro tempore [REDACTED] ha fatto pervenire nota informativa contenente le informazioni richieste dal mandato e di seguito riportate testualmente:

- "l'importo annuo delle spese fisse e di gestione: € 234,94, (mensili € 19,60);
- (assemblea straordinaria del 22/10/2020 e del 14/06/2021), è in corso la pratica dello stato di fattibilità "Superbonus 110% e Sismabonus" con incarico alla [REDACTED] – amministratore unico dott.ssa [REDACTED];
- relativamente alle spese scadute e non pagate:
quote ordinarie anno 2020: € 234,94,
quote gennaio 2021/luglio 2021: € 137,20
quote assicurazione annuale prossima alla scadenza alla data del 12/07/2021: € 137,15 (unica rata)
Totale al 31/07/2021: € 509,29"

Si rinvia all'Allegato 6 contenente la predetta nota informativa.

2.9. Quesito 11: "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti ed i costi per le relative cancellazioni"

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate- Servizi pubblicità immobiliare (cfr. Allegato 2- Ispezioni ipotecarie), hanno evidenziato che gravano, a carico dei soggetti esecutati e dell'immobile oggetto di pignoramento, le formalità di seguito riportate unitamente ai relativi costi di cancellazione/restrizione:

RG/RP	41853/8743
Data	18/10/2010
Tipo e natura atto	Ipoteca volontaria
1 Capitale	€ 170.000,00
Totale	€ 340.000,00
Immobili	Comune Pontecagnano Faiano (SA) C.F. Foglio 7 plla 8 sub 92
Soggetti contro	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Quota: 12/18 di proprietà in qualità di terzo datore
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
 Quota: 2/18 di proprietà in qualità di terzo datore
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
 Quota: 2/18 di proprietà in qualità di terzo datore
 [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
 Quota: 2/18 di proprietà in qualità di terzo datore
 [redacted]
 Debitore non datore
 di ipoteca [redacted] sede Pontecagnano Faiano (SA) c.f. [redacted]
 Soggetti a favore: Credito Salernitano – Banca Popolare della Provincia di Salerno “Credisal
 S.c.p.a.” sede Salerno c.f. 04255700652

RG/RP	31726/24663
Data	12/10/2020
Tipo e natura atto	Trascrizione pignoramento
Immobili	Comune Pontecagnano Faiano (SA) C.F. Foglio 7 plla 8 sub 92 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Quota: 12/18 di proprietà [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Quota: 2/18 di proprietà [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Quota: 2/18 di proprietà [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Quota: 2/18 di proprietà
2 Soggetti contro	
Soggetti a favore	B2 KAPITAL INVESTMENT s.r.l. Milano C.F. 09597690966 Quota: 1/1 di proprietà

Le spese di restrizione/cancellazione dell'ipoteca volontaria ammontano a € 40,00 per imposta ipotecaria, mentre le spese per la restrizione/cancellazione della nota di trascrizione del pignoramento ammontano ad € 299,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 40,00).



2.10. 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"

In allegato alla presente relazione si riportano le visure catastali (cfr. Allegato 1 - Documentazione catastale) ed ipotecarie per soggetto e per immobile richieste (cfr. Allegato 2 - Ispezioni ipotecarie), eseguite in forma sintetica ed integrale.

All'esito di accurato controllo tra le visure ipotecarie per soggetto e per immobile non si rilevano discrasie.

Si segnala unicamente che la formalità del 14/11/2016 nn. 43826/33926 (trascrizione per certificato di denunciata successione), rilevata nel solo elenco sintetico per immobile, attiene ad immobili non oggetto della presente procedura e ad altri soggetti a favore e contro.

2.11. Quesito 13: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 380/01, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art- 36 D.P.R. 380/01, 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 eventuale 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 c. 6 L 47/85 ovvero dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

2.11.1. Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte dei fabbricati denominati "Fabbricati Gemelli", ubicati nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), alla via Europa. A tale denominazione

corrisponde, presso l'archivio del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), licenza di costruzione n. 8 del 22 aprile 1960, il cui titolo rilasciato non è stato tuttavia rinvenuto agli atti di ufficio.

La documentazione inerente il fascicolo, infatti, risulta composta essenzialmente dalla corrispondenza tecnica e amministrativa intercorsa tra il costruttore, Ing. Pietro Negri e gli uffici preposti, e comprende la comunicazione di inizio dei lavori (nota n. 6881 del 06/05/1960) *“relativa alla licenza del 22 aprile 1960”*, il rapporto di ispezione ai conglomerati cementizi armati *“per la costruzione di due fabbricati per c.a. in Pontecagnano alla via Europa, composti da piano terra e cinque piani”* (nota n. 8829 del 15 aprile 1960) ed il permesso di abitabilità del 23 giugno del 1961. Anche le relazioni tecniche e le tavole grafiche rinvenute in atti, relative a diverse soluzioni proposte in variante dal costruttore e sottoposte all'esame dell'ufficio tecnico, risultano prive di timbri di visto e protocollo (cfr. *Allegato 4 – Documentazione tecnica Comune di Pontecagnano Faiano (SA)*).

Con Concessione Edilizia n. 13 del 06/02/1984 il sig. [REDACTED], divenuto proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione a far corso dal 1981, otteneva il titolo edilizio, a cui è allegata la relativa tavola grafica, per eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali adibiti a stireria e per ampliare un locale ripostiglio a servizio dell'attività. Nella predetta concessione veniva assentito l'ampliamento di un locale ripostiglio (indicato nel grafico con la lettera B), non rappresentato nei grafici di concessione edilizia originaria del 1960, da porre in comunicazione con il locale principale (lettera A), quest'ultimo realizzato invece, in forza della predetta originaria concessione edilizia (cfr. *Allegato 4 – Documentazione tecnica Comune di Pontecagnano Faiano (SA)*).

Infine, in data 01/02/2019 prot. 4198 risulta protocollata in atti, a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED], indicato e dichiaratosi come *avente titolo* in quanto *affittuario dell'immobile*, pratica tecnico amministrativa CILA per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lettera b) ex D.P.R. n. 380/2001, inerenti l'immobile oggetto di pignoramento, consistenti nella demolizione e ricostruzione di tramezzature interne dell'immobile, e nell'adeguamento degli impianti, al fine di esercitare un'attività di palestra, come dettagliato nella relazione tecnica asseverata e negli elaborati grafici allegati. La comunicazione di fine lavori è stata protocollata in data 11/02/2019 prot. 5374 (cfr. *Allegato 4 – Documentazione tecnica Comune di Pontecagnano Faiano (SA)*).

All'esito del sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è pienamente conforme al grafico allegato alla CILA, in quanto non è rappresentata la porta di comunicazione tra la sala attrezzi principale della palestra e l'ulteriore saletta attrezzi individuabile nell'ambiente “lettera

B" nella concessione edilizia del 1984: quest'ultima, infatti, nel grafico allegato alla CILA è rappresentata come ambiente di confine con la dicitura "altra ditta"; inoltre, i locali individuati dalla dicitura "deposito 1, deposito 2 e deposito 3", sono rappresentati sprovvisti di porte, in quanto dichiarati chiusi, ma allo stato risultano tutti dotati di porte di accesso ed uno di questi ha diversa destinazione d'uso, essendo adibito ad infermeria/ufficio.

Sulla base di quanto evidenziato, è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate⁽²⁾, mediante istanza di accertamento di conformità in via ordinaria ex art. 37 DPR 380/2001, con costi quantificabili attualmente in circa € 1.200,00 tra sanzioni e diritti di segreteria ed istruttoria, salvo futuri annuali aggiornamenti stabiliti con determina d'ufficio, ed oltre spese tecniche. All'esito positivo del procedimento, sarà necessario predisporre gli idonei atti di aggiornamento catastale, per il corretto inserimento in mappa della porzione di fabbricato ad oggi non rappresentata e per la esatta rappresentazione grafica dell'immobile, ivi compresa la voltura dell'intestatario, previa esibizione di documentazione attestante le quote di comproprietà degli intestatari aventi diritto; le spese sono quantificabili in circa € 200,00, oltre spese tecniche.

2.11.2. Della sussistenza del certificato di agibilità

E' stato rinvenuto in atti il permesso di abitabilità relativo agli appartamenti dei fabbricati Gemelli, datato 23 giugno del 1961.

² Le difformità catastali sono state evidenziate al paragrafo 2.2.4

2.12. 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 agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli 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 di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per quote indivise"

2.12.1. Stima ed elementi di riscontro

Per determinare il prezzo base di vendita degli immobili si è fatto riferimento, quale criterio di stima, al più probabile valore di mercato, inteso come "la più probabile quantità di denaro che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe disposta a corrispondere rispettivamente per l'acquisto e la cessione di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale".

Quale metodologia di stima si è utilizzata la stima per capitalizzazione dei redditi (metodo comparativo indiretto), basata sull'assunto che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; nell'ipotesi che il bene fornisca un reddito lordo annuo costante ed illimitato, il più probabile valore di mercato V_m dell'immobile viene determinato come rapporto tra il reddito annuo lordo prodotto R , (identificabile con il canone di locazione) e il saggio di capitalizzazione r :

$$V_m = \frac{R}{r}$$

Nel caso in esame, con riferimento ai termini della precedente relazione, il canone annuo di locazione dell'immobile è stato determinato mediante indagini di mercato, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di indagine; il saggio di capitalizzazione è stato invece determinato con stima indiretta, mediante procedimento analitico consistente nell'applicare al valore medio del tasso di capitalizzazione, calcolato in via indiretta, sulla base di banche dati relative a volumi di compravendita e locazione rilevati nella stessa zona di ubicazione dell'immobile da stimare e per la stessa tipologia, opportune aggiunte



e detrazioni desumibili da letteratura in materia, per tener conto delle peculiarità dell'immobile in esame rispetto a quelle medie di zona.

Ciò premesso, si riportano di seguito i dettagli della stima.

Le indagini di mercato (cfr. § 2.6 – quesito 8) hanno consentito di quantificare in 6,00 €/mq-mese il canone di locazione unitario del cespite da stimare; tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile, pari a 286 mq calcolata ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 138/98, il canone annuo di locazione risulta pari a $R_l = 20.592,00$ €.

Il tasso medio di capitalizzazione r_m di immobili ordinari, aventi stessa destinazione del bene da stimare ed ubicati nella stessa zona omogenea, può essere quantificato nella misura del 6,5%. Applicando a tale valore le seguenti aggiunte e detrazioni K_i :

- $K_1 = -0,15\%$ per la posizione dell'immobile rispetto al centro urbano e per il livello di collegamenti e servizio trasporti;
- $K_2 = -0,15\%$ per la presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale;
- $K_3 = -0,04\%$ per la disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio;
- $K_4 = +0,10\%$ per le caratteristiche di prospicienza e luminosità;
- $K_5 = -0,04\%$ per la quota rispetto al piano stradale;
- $K_6 = +0,06\%$ per la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- $K_7 = +0,05\%$ per l'età dell'edificio;
- $K_8 = -0,02\%$ per la suscettibilità di trasformazioni, adattamenti, modifiche di destinazione;

il saggio di capitalizzazione r risulta pari al 6,31%.

Applicando la formula per la capitalizzazione dei redditi, il più probabile valore di mercato viene così quantificato:

$$V_m = \frac{R_l}{r} = \frac{20.592,00 \text{ €}}{0,0631} = 326.339,14 \text{ €}$$

Al valore testé calcolato si applica un coefficiente riduttivo del 5% per tener conto, forfettariamente, di possibili rischi per vizi occulti e di quanto specificato nel paragrafo 2.5.2.

Ne deriva che il valore del bene da porre a base d'asta è (in cifra tonda):

$$V = 310.000,00 \text{ € (euro trecentodiecimila/00)}$$



2.12.2. Modalità di vendita

La modalità di vendita, in considerazione della natura del bene e delle sue caratteristiche, consiste nella formazione di un unico lotto, di seguito descritto secondo la quota pignorata e gli attuali identificativi catastali⁽³⁾.

LOTTO UNICO:

Quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile Comune di Pontecagnano Faiano (SA), Catasto Fabbricati, foglio 7, particella 8, subalterno 92, cat. C/1, classe 5, consistenza 178 mq, superficie catastale 246 mq, rendita € 3.622,02, Corso Europa n. 97 piano T

V_{lottonico} = 310.000,00 € (euro trecentodiecimila/00)

2.13. 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"

All'interno dell'immobile sono presenti arredi ed attrezzature (macchinari sportivi, attrezzi cardio fitness, arredi da ufficio) a servizio dell'attività svolta dall'associazione sportiva locataria dell'immobile, presumibilmente proprietaria delle suddette attrezzature. L'eventuale rimozione, trasporto e dismissione delle attrezzature presenti richiede l'ausilio di ditte specializzate, e la formulazione, da parte di queste, di preventivi puntuali, compiuti sulla base di sopralluoghi finalizzati alla valutazione dei macchinari presenti, del loro stato e della loro funzionalità, nonché della destinazione di un eventuale trasporto o trasloco.

Nell'area esterna retrostante risulta accantonato materiale di risulta vario, principalmente attrezzi ginnici dismessi, e sono presenti altresì alcune tettoie metalliche a protezione dei generatori degli impianti per il riscaldamento dell'acqua, unità esterne di pompe di calore e così via, per il corretto smaltimento dei quali è richiesto preventivo a ditta specializzata.

2.14. Quesito 16: "Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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, alla partita al foglio, alla particella ed

³ Nell'atto di pignoramento catasto Fabbricati Comune di Pontecagnano Faiano (SA) Foglio 7 particella 8 sub 92, cat. C/1 cls 5, mq 196

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"

Si rimanda all'Appendice II contenente la planimetria dell'immobile, all'Appendice III per la documentazione fotografica e si rinvia al riepilogo richiesto e predisposto in file separato in allegato alla presente relazione di stima.

2.15. 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"

Si allega documentazione fotografica (con macchina fotografica digitale Canon Digital IXUS 9515), in formato .pdf (cfr. Appendice III – Documentazione fotografica). La documentazione fotografica in formato digitale (Documentazione fotografica .jpg) è oggetto di deposito telematico.

Con la presente relazione, composta da 21 pagine e riepilogo sintetico in file separato, 3 appendici e 7 allegati, la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Di tale relazione viene inviata, a mezzo p.e.c., copia al creditore per il tramite dell'avv. Valerio Iorio e ai debitori con invito, come da mandato di conferimento incarico, a far pervenire eventuali note tecniche secondo tempi e modalità stabilite dal G.E. nel decreto di nomina dell'esperto del 11/12/2020.

Con osservanza

L'esperto

Ing. Carmen FERRAIOLI

