

Arch. Marco Onesti

Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva promossa da:
INTESA SAN PAOLO SPA contro OMISSIS
R.G.E sec N. 178/2024

Giudice Esecutore: Dott.ssa Giuseppina Valiante

Relazione

Allegati

Data:

Il C.T.U.
Dott. arch. Marco Onesti

Udienza fissata: 25/03/2025

Custode: Dott. Nicola Basile

PREMESSA

In data 08/10/2024 il sottoscritto arch. Marco Onesti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno al n. 1941, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Francesca Sicilia del Tribunale di Salerno – Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 178/2024 *INTESA SAN PAOLO SPA* contro *OMISSIS*, invitandomi a prestare giuramento di rito telematico effettuato il 08/10/2024 e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

QUESITI

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

Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

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

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

4) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza*

di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;

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

6) *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove 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;*

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

8) *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone 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.;*

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;* **(N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____, NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE ONNERO SPOSATO INJ REGIME DI COMUNIONE**

LEGALE., PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

- 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);*
- 11) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
- 12) *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 13) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare 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;

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

15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

16) Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in modalità telematica (e segnatamente 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 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;

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.

18) Contattati il giudice dell’esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

19) Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

L’esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l’udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a

quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice invita, altresì, l'esperto a depositare telematicamente l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Primo accesso, in data 11/11/2024, presso l'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale, risultava in quel momento occupato dagli esecutati.

Il sottoscritto inizia le operazioni peritali all'immobile con il Custode Dott. Nicola Basile, e precisamente il rilievo metrico e fotografico dell'abitazione sita in Battipaglia (SA) alla Via Indipendenza n. 14 piano II int. 10, con la presenza della Sig.ri *OMISSIS* e la moglie *OMISSIS*, assistiti al proprio legale avv. Rotundo Salvatore, infine con la stesura del verbale di sopralluogo

(*cfr. Allegato n 1*).

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Battipaglia presso gli Uffici Di Urbanistica e Sportello Unico dell'Edilizia, presso Uffici del N.C.E.U. di Battipaglia, e svolgere opportune indagini sul posto e sulla zona, per assumere informazioni sui prezzi di mercato dei beni immobili simili a quello oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti, il sottoscritto espletando con meticolosità le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto

segue.

RISPOSTA AI QUESITI

- 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;**

Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

- 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;**

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

Per poter adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha preso in esame tutta la documentazione acquisita dal fascicolo elettronico, in particolare le risultanze che scaturiscono il prosieguo della relazione estimativa, che saranno riportate nei paragrafi che seguono, scaturiscono dall'esame della documentazione inerente a:

- Note di trascrizioni a favore e contro;
- Visure ipotecarie ultimo ventennio;
- Certificazione Notarile;

Sono state effettuate, inoltre le seguenti indagini:

- Esame dello stato dei luoghi;
- Rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetti di valutazione;

- Richiesta documentazione presso gli uffici di competenza (uff. tecnico comunale, uff. condono, uff. stato civile, agenzia del territorio etc.)
- Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima e/o agenzie immobiliare e siti web.

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti è ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

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

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

Caratteristiche del bene oggetto di stima

L'Immobile oggetto della presente procedura esecutiva è:

- **Abitazione** situato al piano II, costituita da ingresso, disimpegno che serve due camere da letto cucina e bagno e cucina pranzo con veranda, bagno/lavanderia, bagno, un terrazzo dislocato nella posizione Sud/Est della camera da letto.
- **DESCRIZIONE DEL BENE: ABITAZIONE**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Battipaglia, alla via Indipendenza n. 14 piano II interno 10, facente parte di un edificio in linea costituito da quattro piani fuori terra. Essendo il Comune di Battipaglia fisicamente di esigue dimensioni, l'ambito di localizzazione dell'immobile oggetto di stima risulta essere ubicato al centro cittadino con prevalenza di abitazioni residenziali di prestigio, con scuole e uffici pubblici, ecc. facilmente raggiungibile a piedi.

Identificazione Catastale Abitazione

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Salerno in:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	3	701	10	A/4	3	4 vani Tot. 92 mq Escluse area scop. 90 mq	€ 247,90
Indirizzo		Via Indipendenza n. 14 Scala U int. 10 piano 2					

Confine degli immobili

IL bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Battipaglia alla via Indipendenza n 14, facente parte di un edificio in linea, in zona residenziale.

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina (cfr. Allegato n 2):

- Nord/Est con alloggio n.1;
- Sud/Est con suolo pubblico;
- Sud/Ovest con via Garibaldi;
- Nord/Ovest con alloggio n.9.

Descrizione

Si accede da via Indipendenza n.14, al piano secondo contraddistinto al numero int. 10, di un fabbricato in linea costituito da sei piani fuori terra. Al fabbricato si accede tramite un portone con scala interna, senza ascensore, serve i vari appartamenti dello stabile con ultimo piano lastrico solare.

Entrando dalla porta caposcala, si accede ad un piccolo ingresso, sulla destra si sviluppa un disimpegno che collega due camere da letto, cucina e bagno.

L'immobile è dotato di terrazzino nella camera da letto matrimoniale con affaccio sud/est, tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di $H = 3,16$. Risulta essere in uno stato di manutenzione ottimo.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante, mentre, i tramezzi interni con una fila di mattoni.

L'Edificio, risulta in uno stato di manutenzione scarso, necessita di una manutenzione straordinaria.

Calcolo delle Superfici

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sual)		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	Mq 68,90		Mq 4,80
TOTALE	Mq 68,90	TOTALE	Mq 4,80

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE (sua)		SUPERFICIE LOEDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		Terrazzi/Logge	
	Mq 80,40		Mq 5,40
TOTALE	Mq 80,40	TOTALE	Mq 5,40

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (cfr. Allegato n 3-4-5- 6).

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.

Dall'indagine effettuata il sottoscritto procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativo al bene pignorato, dichiarando che il bene oggetto di stima r.g.e. 178/2024 risultano essere intestato ai Sig.ri *OMISSIS*, il e *OMISSIS*

L'immobile è pervenuto ai debitori in virtù:

Atto di Compravendita, per Notaio Francesco Coppola di Salerno del 28/01/20323 rep. 16577, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 01/02/2013 ai nn. 4967 reg. gen. E 4121 reg. particolare (*cf. Allegato n 7*), tra *OMISSIS* e *OMISSIS*, dai signori *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* tutti quale bene personale per la quota di un terzo di proprietà ciascuno. Di conseguenza ai Sigg. *OMISSIS*, è pervenuta dalla signora *OMISSIS* deceduta in data 3/12/2010 (denuncia di successione n. 93/9990/11 dell'Ufficio del Registro di Eboli del 3/2/2011, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saler-no 22/2/2011 ai nn. 7219 registro generale e 5653 registro particolare, eredità devoluta ai nipoti in parti uguali), seguita dalla accettazione tacita di eredità avvenuta con l'atto per notar Francesco Coppa di Salerno del 28/1/2013 repertorio n. 16577, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno l'1/2/2013 ai nn. 4966 registro generale e 4120 registro particolare.

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.

Visto che il cespite di proprietà degli esecutati, consiste in un'abitazione, nel Comune di Battipaglia alla Via Indipendenza n. 14 piano II int. 10. Il sottoscritto, per conseguire una maggiore opportunità di vendita, ritiene di formare un unico Lotto:

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Battipaglia in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
1	3	701	10	A/4	3	4 vani	Tot. 92 mq Escluse area scop. 90 mq	€ 247,90	
Indirizzo		Via Indipendenza n. 14 Scala U int. 10 piano 2							

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.

IL Lotto al momento del sopralluogo, risulta in possesso degli esecutati e non risulta nessun contratto di locazione in essere, tale bene non risulta gravati da censo, livello o uso civico.

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.

Il più probabile canone di locazione degli immobili staggiti viene determinato effettuando una media dei valori ottenuti:

- Una prima metodologia, mediando le valutazioni del canone relativo agli immobili, con stesse caratteristiche, fornite dall'Agenzie Immobiliari operanti nella zona (Battipaglia);
- Una seconda metodologia, mettendo in relazione la consistenza metrica dell'immobile in esame con i valori di locazione desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), utilizzando, all'interno dell'intervallo di confidenza dei dati forniti dall'Osservatorio, quelli ritenuti più idonei in considerazione delle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

Il sottoscritto, analizzando il mercato immobiliare della zona, nonché la Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, riferita al I Semestre dell'anno 2024 nel Comune di Battipaglia.

Computo Superfici

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità immobiliari, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98, che all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Di seguito si riporta stralcio della parte d'interesse di tale norma:

Criteri generali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

del 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%),

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).*

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità ei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T" di seguito sono riportate le modalità di computo (Unità immobiliari a destinazione terziaria).

La superficie catastale è data dalla somma:

- *della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- *della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:*
 - *del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 25 per cento se non comunicanti;*
 - *della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;*

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	3	701	10	A/4	3	4 vani	Tot. 92 mq Escluse area scop. 90 mq	€ 247,90
Indirizzo		Via Indipendenza n. 14 Scala U int. 10 piano 2						

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Battipaglia in:

L'immobile oggetto di stima non risulta locato, e consiste in un'abitazione in via Raffaele Conforti n.17, Scala A piano VI int. 17.

I Metodologia

I valori del canone di locazione per immobili avente requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello pignorato, forniti dalle agenzie interpellate sono riportati nella seguente tabella:

Agenzia immobiliare	Sede	Valutazione a corpo
Capitale immobiliare	Piazza Aldo Moro	400 -700 €
Broker immobiliare	Via Mazzini	450 - 700 €
Ennegi immobiliare	Via Tafuri	500 -700 €

Effettuando la media delle valutazioni fornite, il canone di locazione con la prima metodologia è pari a **558,00€/mese**.

II Metodologia

I dati forniti dall'osservatorio dei Beni Immobiliari, relativi all'ubicazione del bene oggetto di stima, sono quelli di seguito riportati:

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Centrale/V.ROMA-PZZA CONFORTI-V.MAZZINI-PZZA ALDO MORO-V.ITALIA-V.CERNAIA-V.L.PASTORE-PZZA FARINA-V.FERROVIA-V.M.RIPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	4,2	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1100	L	3,8	5,7	L
Autorimesse	NORMALE	700	850	L	2,4	3	L
Box	NORMALE	820	1100	L	3	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LO STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Computo superfici

Vengono applicati i seguenti coefficienti sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98:

- 100% per i vani principali e gli accessori a servizio diretto;
- 50% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora comunicanti;
- 25% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora non comunicanti;
- 30% per i balconi fino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente;
- 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%);

Calcolo delle Superfici

Abitazione

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m ²]	C _D	SL x C [m ²]
	Abitazione	80,40	1,00	80,40
	Balconi/Terrazzo	5,40	0,30	1,59
	5,40 mq fino 25 mq 30%		0,10	
	Parte eccedente 10%			
TOTALE		89,80		81,99

Atteso quanto esposto nella descrizione dell'immobile che si è fatta in precedenza circa le condizioni riferibili allo stato di manutenzione degli spazi interni e considerate più in generale l'insieme delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto di individuare un valore unitario pari a 6,00 €/mq x mese, riferito in questo caso alla superficie lorda. Collegando tale valore alla consistenza dell'immobile espressa come superficie commerciale ed arrotondata al metro quadro, essendo quest'ultima pari a 82,00 mq avremo:

Abitazione N.C.E.U. Fg.64, P.lla 1291 Sub50 , via Raffaele Conforti 17 Scala A piano VI int. 17		
SUPERFICIE [mq]	Valore selezionato	[Valore]
82,00	5,50	451,00

Il canone di locazione con la seconda metodologia è pari a **450,00 €/mese**.

Eseguendo la media dei valori riportati si ricava un canone di locazione pari a 450,00-550,00 €/mese si ha:

CANONE DI LOCAZIONE = 450,00/mese

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.

I Debitori, proprietari del cespite oggetto di stima, risultano coniugati, come risulta dall'Estratto di Matrimonio del Comune di Ottati (SA) (cfr. Allegato n 8).

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di OTTATI (SA) al N. 2 P. 2 S. C anno 2003 risulta che:

il giorno 09 del mese di Agosto dell'anno 1996, hanno contratto matrimonio in MAR DE PLATA-

ARGENTINA

OMISSIS

Nato il

Atto anno 1975 BATTIPAGLIA (SA)

OMISSIS

Nata il

Atto anno 2003 OTTATI (SA)

Annotazioni:

NESSUNA ANNOTAZIONE

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);

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in un edificio a corte in via Raffaele Conforti n. 17, adiacente a Corso Vittorio Emanuele, zona centrale di Salerno

Il sottoscritto fa richiesta all'Amministratore per l'espletamento del quesito; in data 13/04/2024 riceve certificazione svolta all'esecutato (cfr. Allegato n 9):

Visionata la contabilità condominiale e tutti gli acconti finora versati, si riscontrano i seguenti mancati pagamenti condominiali ordinari e straordinari:

- Euro 212,39 quale residuo saldi gestione precedente al 1/09/2023;	€ 212,39
- Euro 47,70 quale rate ordinarie periodo giugno-agosto 2024 (Euro 15,90 mensile);	€ 47,70
- Euro 118,24 quale conguaglio al 30/08/2024;	€ 118,24
- Euro 47,70 quale rate ordinarie periodo settembre-novembre 2024 (Euro 15,90 mensili);	€ 47,70
- Euro 1582,20 quali rate residue installazione ascensore.	€ 1.582,20
	TOTALE € 2.008,23

In allegato:

- Bilancio preventivo 2023/2024;
- Riparto preventivo 2023/2024;
- Bilancio consuntivo 2023/2024;
- Riparto consuntivo 2023/2024;
- Nota esplicativa di bilancio 2023/2024;
- Dettaglio spese 2023/2024.
- Verbale di assemblea del 14/04/2023;
- Verbale di assemblea del 13/09/2023.

Ad oggi il debito nei confronti del Condominio "Palazzo Rizzo" ammonta di:

IMPORTO DEBITO OMISSIS IACP int. 10 € 2.008,23

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.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate da sottoscritto il 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato n 10):

1 IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 363 Registro Generale 4968 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 16578/9507 del 28/01/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2 VERBALE DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 24160 Registro Generale 29615 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4566 del 13/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

Dal quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo la tariffa attualmente vigente:

<u>Tipo di formalità</u>	<u>Imposta ipotecaria</u>	<u>Imposta di bollo</u>	<u>Tassa ipotecaria</u>	<u>Totale</u>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	-	-	€ 00,00	€ 000,00
Ipoteca giudiziale/ Legale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 000,00

In definitiva si ottiene che, in funzione dell'elenco riportato, i costi di cancellazione si possono assumere pari a complessivi:

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO

€ 294,00

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.*

Il sottoscritto, ha prodotto visure catastali aggiornate degli immobili degli esecutati in data 24/10/2024 (cfr. Allegato n 2). Mentre le visure ipotecarie per immobile e per soggetto, queste ultime sono allegate alla presente.

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.*

Al fine di accertare la regolarità edilizia del bene oggetto di stima, il sottoscritto inoltrava istanza di accesso agli atti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia, in data 31/10/2024, il sottoscritto riceve comunicazione dal Comune di Battipaglia Ufficio "SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO" Area Posizione Organizzativa Urbanistica e Sportello Unico Edilizia.

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio S.U.E: *si comunica che da attente ricerche compiute negli archivi e nei registri del Settore Governo del Territorio- Edilizia Privata, non risulta rubricato alcun titolo edilizio rilasciato alla Gestione Istituto Autonomo Case Popolari di Salerno (ditta dichiarata nella planimetria di primo impianto dell'presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 17/10/1959 prt. 2385) per la realizzazione del fabbricato in via Indipendenza civico 14, e non risulta agli atti alcun titolo edilizio – condono edilizio – abilitativo ai predecessori intestatari.*

Il sottoscritto, successivamente fa richiesta di accesso atti all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno (I.A.C.P.), e viene ricevuto dall' ingegnere Alessandro Mogavero e dichiara, che l'esito della ricerca è stata negativa inquanto l'archivio informatico non consente la ricerca per dati catastali essendo l'edificio costruito negli anni 1950, a tape proposito il sottoscritto redige verbale di presenza in data 12/12/2024 (cfr. Allegato n11). Dopo l'indagine, effettuate dal sottoscritto in riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto della procedura, con risultati negativi, in definitiva si ritiene di adottare la planimetria di primo impianto dell'immobile presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 11/10/1959 prot. n. 2385(cfr. Allegato n2).

Il sottoscritto, dal confronto della planimetria presentata all'Ufficio Tecnico Erariale, e il rilievo effettuato in fase di sopralluogo, si è riscontrato una difformità consistente in una diversa distribuzione interna degli ambienti, che riguarda la camera adiacente l'ingresso, con la traslazione della parete per renderla più ampia.

Alla luce di quanto riscontrato, sarà necessario predisporre una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per diversa distribuzione interna, dopo tale pratica bisogna redigere la variazione catastale D.O.C.F.A.

Il costo totale, comprensivo degli oneri relativi ai diritti di segreteria del Comune di Battipaglia (SA) nonché delle spettanze professionali di un tecnico abilitato per la presentazione delle pratiche summenzionate sarà pari a:

- Sanzione amministrativa	€1.000,00;
- Diritti di segreteria	€ 50,00;
- Diritti d'istruttoria	€ 50,00;
- Costo presentazione D.O.C.F.A	€ 50,00;
- Prestazione Tecnica	€ 1.000,00;
TOTALE	€ 2.150,00

In definitiva le difformità riscontrate sono sanabili per un costo di € 2.150,00

COSTO DIFFORMITA' € 2.150,00

Pertanto si è limitato ad estrarre Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'UTC del Comune di Battipaglia.

Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Battipaglia

CERTIFICA

l'immobile individuato nel Catasto Terreni del Comune di Battipaglia al Foglio di mappa n. 9 della particella n. 84 Sub 9 compresa in area che il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), classifica come **Zona Edificate Sature B2**.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla consultazione del CDU (cfr. Allegato n 12).

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.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base a determinate variabili, ossia: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e dello stato di domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, così come l'esame di alcune documentazioni ufficiali e dopo un'attenta e puntuale ricerca di mercato,

hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima, il sottoscritto ha tenuto conto, a seguito di adeguate indagini, che tali valori fossero in linea con il mercato locale degli immobili del relativo contesto territoriale.

Valutata quindi la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde addivenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è optato nella per i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima diretta per valori unitari effettuata a partire dai dati **dell'Osservatorio dei beni immobiliari**.
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Borsino Immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione del Lotto.
3. Stima indiretta attraverso i valori del **Listino Quotazioni Metro-Quadro** di Salerno e Provincia.

Con il primo procedimento è stato possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica dei beni ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute del cespite da stimare.

Con il secondo procedimento i valori di mercato di cui si avvale sono statistici, aggiornati con cadenza trimestrale secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/mq per mese) si riferiscono alla superficie commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

Con il terzo procedimento è stato possibile conoscere i valori immobiliari unitari relativi alla specifica fascia territoriale del cespite da stimare, attraverso una mediazione di valori di mercato provenienti da una commissione di esperti ed agenti immobiliari, con l'ausilio di consulenti tecnici; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/per mese) si riferiscono alla superficie commerciale.

Si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di omogenizzazione alle superfici utili. La scelta di utilizzare i coefficienti è stata calibrata, dopo un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi.

Si sottolinea che tale valore rappresenta soltanto una base di partenza della stima effettuata dal sottoscritto, a valle dei sopra citati procedimenti. La valutazione effettuata quindi tiene debitamente conto di appetibilità e localizzazione dell'immobile, delle condizioni degli impianti e delle finiture presenti, nonché dell'accessibilità allo stesso e delle possibilità di parcheggio, con riferimento a tutti gli elementi al contorno e alle specialità riscontrate. Seguendo tale procedimento logico il sottoscritto si propone di individuare dei coefficienti opportunamente scelti sulla base di un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. I coefficienti possono essere riduttivi, e dunque in tal caso determinano una decurtazione del valore di stima scaturito dai procedimenti.

STIMA LOTTO

Procedimento I O.M.I.

Il primo procedimento utilizzato tiene conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita che indicano un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta) per metro delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione al 50%.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro al metro quadro (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Provincia: SALERNO
Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Centrale/V.ROMA-P.ZZA CONFORTI-V.MAZZINI-P.ZZA ALDO MORO-V.ITALIA-V.CERNAIA-V.L.PASTORE-P.ZZA FARINA-V.FERROVIA-V.M.RIPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	4,2	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1100	L	3,8	5,7	L
Autorimesse	NORMALE	700	850	L	2,4	3	L
Box	NORMALE	820	1100	L	3	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Procedimento II Borsino Immobiliare

Nel Borsino Immobiliare sono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Agenzia delle Entrate
- Istat
- Banca d'Italia

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- Residenziale: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere da letto e accessori; esclusa autorimessa;
- Artigianale: capannone di medie dimensioni di 500 mq;
- Commerciale: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > BATTIPAGLIA

Battipaglia (SA)

Via Indipendenza, 84091 Battipaglia Sa, Italia

ZONA ZONA LUNGO V.P.BARATTA, DELIMITATA A N DA V.AVELLI NO V.DALLA CHIESA V.G.GIUSTI, V.LE DELLA LIBERTA A E, V.G.PALATUCCI E FF.SS. A S

Posizione Zona Semicentro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO

Passa a Borsino Pro per accedere a tutte le Statistiche

Stima Online Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Descrizione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Azione
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 1.096	Euro 1.253	Euro 1.411	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 925	Euro 1.060	Euro 1.196	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro 824	Euro 945	Euro 1.066	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Euro 879	Euro 1.073	Euro 1.268	Valuta subito questo immobile

Procedimento III: Listino delle Quotazioni Metro-Quadro

Il listino Ufficiale Metro-Quadro propone dei prezzi medi al metro quadro scaturiti da indagini periodiche. Tali indagini, effettuate dagli esperti della Provincia nel cui ambito sono ubicate le unità immobiliari, si sono avvalse del contributo delle federazioni degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP.

Tutti i Comuni della Provincia sono ripartiti in fase urbanistica (centrale, semicentrale, periferica, suburbana), ossia aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee.

- Fascia centrale: una porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del Comune;
- Fascia semicentrale è posizionata immediatamente adiacente al centro urbano;
- Fascia periferica è una posizione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale;
- Fascia suburbana è una posizione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato;

In particolare vengono effettuate indagini attraverso rilevazioni dirette o indirette ed il prezzo pubblicato va riferito a dati di diversa provenienza che vengono successivamente elaborati da una vasta Commissione di agenti immobiliari per la determinazione delle quotazioni finali oggetto di pubblicazione.

Battipaglia - Centrale - TRATTO COMPRESO TRA VIA MAZZINI - VIA ROMA E TRAV - VIA RIPA - STRADE CHE COSTEGGIANOLA FERROVIA LATO NORD - VIA SAURO - 1? TRATTO VIA BARATTA, BATTIPAGLIA

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1176>

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1000	5
2024	Abitazioni tipo economico	800	4,5
2024	Abitazioni Signorili	1300	5,5
2024	Ville e Villini	1300	5,5
2024	Box	900	4
2024	Magazzini Depositi	800	4
2024	Negozi	2500	15
2024	Uffici	900	5
2024	Laboratori	700	3
2024	Capannoni industriali		

STIMA VALORE LOTTO

Valore medio O.M.I. "Abitazione di tipo civile": **995,00 €/mq;**

Valore medio Borsino Immobiliare "Abitazione in stabili di fascia media": **945,00 €/mq**

Valore Listino Quotazione Metro-Quadro "Abitazione di tipo economico": **800,00 €/mq**

Valore medio = (995,00 €/mq 945,00 €/mq 800,00 €/mq)/3 = 913,00

Il valore scaturito dalla media dei suddetti procedimenti di stima risulta essere sostanzialmente congruenti con valori applicabili dalle agenzie immobiliari di zona.

Caratteristiche dimensionali

Calcolo delle Superfici

Abitazione

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m ²]	C _D	SL x C [m ²]
	Abitazione	80,40	1,00	80,40
	Balconi/Terrazzo 5,40 mq fino 25 mq 30%	5,40	0,30	1,59
	Parte eccedente 10%		0,10	
TOTALE		89,80		81,99

Superficie Commerciale del LOTTO = mq 82,00

Pertanto il valore di stima del LOTTO al mq risulta essere:

VALORE DI STIMA LOTTO mq: 913,00 €/mq

Si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo da applicare al valore di stima scaturito dai procedimenti di stima già menzionati per tenere conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione che concorrono alla determinazione del coefficiente correttivo:

Orientamento Esposizione	condizioni	
	ottime	1,20
	buone	1,00
	mediocri	0,90
	scarse	0,80
Localizzazione	condizioni	
	centrale	1,40
	semiperiferica	1,20
	periferica	1,00
	isolato	0,90
Possibilità di parcheggio	condizioni	
	Ottime	1,20
	Buone	1,00
	mediocri	0,90
	scarse	0,80
Vetustà	condizioni	
	5 anni	1,00
	tra 6 e 20	0,90
	tra 20 e 50	0,80
	> 50 anni	0,70
	5 anni	1,00
	tra 6 e 20	0,90
	tra 20 e 50	0,80
	> 50 anni	0,70

Tipologia	condizioni	
	villino	1,40
	fabbricato civ.	1,25
	fabbricato econ.	0,90
	Fabbricato pop.	0,80
Stato di conservazione	condizioni	
	normale	1,00
	mediocre	1,20
	scadente	0,60
Condizioni degli impianti	condizioni	
	normale	1,00
	mediocre	0,80
	scadente	0,90
	scarse	0,60
Ubicazione del piano	condizioni	
	Dal 4 piano a salire	1,20
	Secondo/terzo	1,10
	tra 20 e 50	0,80
	primo	1,00
	rialzato	0,90

Valutazioni delle caratteristiche del LOTTO effettuate dal sottoscritto:

Orientamento/Esposizione	ottimo	1,20
Localizzazione	centrale	1,40
Possibilità di parcheggio	buone	1,10
Vetustà	Magg. 50 anni	0,70
Tipologia	Fabbricato pop.	0,80
Stato di conservazione	mediocre	1,20
Condizioni degli impianti	normale	1,00
Ubicazione del piano	Piano II	1,10
Coefficiente correttivo		1,06 = 1,10

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi, tenendo conto di ubicazione nel contesto urbano, orientamento dell'immobile, possibilità di parcheggio, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, condizioni degli impianti ed ubicazione di piano, il tutto riportato nella tabella precedente, si applica un coefficiente correttivo pari al 20 % del valore.

$$V = € 913,00 + 11\% = €/\text{mq } 1.095.60 \text{ arrotondato a } € 1.100,00$$

Per convalidare ulteriormente l'indagine è stata eseguita una indagine di mercato direttamente nella zona di Battipaglia, dove è situato l'immobile, per reperire ulteriori informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili.

Sono state consultate le offerte delle Agenzie Immobiliari della zona su beni immobiliari in vendita aventi caratteristiche simili situati in aree limitrofe all'immobile in oggetto.

A seguire si riportano i valori di immobili in vendita nelle agenzie immobiliari della zona con caratteristiche analoghe o comparate:

indirizzo	mq	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq	Coefficiente di comparazione	Prezzo comparato al mq
Via S. Lucia	90	Piano Terra	€ 155.000,00	€ 1.722,00	1	€ 1.700,00

Via G. Orbedan	83	Piano Secondo	€ 90.000,00	€ 1.084,00	1	€ 1.100,00
Via San Marco	80	Piano Primo	€ 110.000,00	€ 1.375,50	1	€ 1.375,00
Media valori di zona						€ 1.391,00

Valutazione del prezzo base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari alla media dei due valori ottenuti:

Media delle quotazioni dei borsini immobiliari nazionali, parametrati con i coefficienti di merito.	1.100,00 €/mq
Media dei valori ottenuti tra gli immobili in vendita aventi caratteri analoghi nella zona.	1.391,00 €/mq

$$(\text{euro } 1.100,00 \text{ €/mq} + 1.400,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.250,00 \text{ €/mq arrotondato a € } 1.300,00$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha una superficie commerciale 82,00 mq risulta essere:

$$1.300,00 \text{ €/mq} \times 82,00 \text{ mq} = \text{€ } 106.600,00$$

VALORE BASE D'ASTA LOTTO: € 107.000,00

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'esito del sopralluogo effettuato il LOTTO attualmente utilizzato dai Debitori ed il proprio nucleo familiare, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 3.500,00, trattandosi di beni appartenenti ai Debitori, il trasloco in economia sarà effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non

ricadrebbe a carico dell'acquirente. Alla luce di tale considerazione **il sottoscritto non ritiene di detrarre l'importo sopra menzionato dal valore a base d'asta determinato.**

16 Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in modalità telematica (e segnatamente 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 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;

Le planimetrie sono presenti nel volume allegati. La relazione di stima è stata redatta in una duplice versione: completa di tutti gli elementi informativi, compresi quelli riguardanti le generalità del Debitore, l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili degli Esecutati e di terzi. Inoltre è stato redatto un riepilogo finale che riporta in maniera sintetica i principali dati riguardanti i Lotti di cui alla presente Procedura Esecutiva.

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.

La documentazione fotografica, è inserita nella presente relazione, mentre il rilievo metrico dei Lotti è stato effettuato con Distolaser e rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 mt.

18 Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

Il sottoscritto Esperto non ha ravvisato la necessità di effettuare comunicazioni al G.E., poiché non si sono verificate situazioni per le quali si rendeva opportuno interpellare il Giudice dell'Esecuzione.

19 Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

Il sottoscritto Esperto resta a disposizione degli organi del Procedimento per ulteriori chiarimenti, riguardanti le problematiche concernenti il compendio pignorato, laddove fossero necessari, e dichiara quindi la propria disponibilità a collaborare col Custode Giudiziario ed il Delegato alla vendita, al fine di consentire il normale proseguo del Procedimento stesso.

PARTE RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO

Descrizione

L'immobile è situato nel comune di Battipaglia alla via Indipendenza n. 14 Piano Secondo int. 10, costituito da: ingresso, due camere da letto, cucina e bagno, un terrazzo lato sud/est dell'immobile.

Ubicazione abitazione

Il lotto oggetto della presente Procedura esecutiva è situato nel Comune di Battipaglia via Indipendenza n. 14 zona centrale.

Confine abitazione

IL bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Battipaglia alla via Indipendenza n. 14, facente parte di un edificio con tre piani fuori terra, in zona residenziale.

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina: Nord/Est con Corso Vittorio Emanuele, Sud/Est con via Raffaele Conforti, Sud/Ovest con altra unità immobiliare, Nord/Ovest con altra unità immobiliare.

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina a Nord/Est con alloggio n.1, Sud/Est con suolo pubblico, Sud/Ovest con via Garibaldi, Nord/Ovest con alloggio n.9.

Calcolo delle Superfici

Abitazione

COMPUTO SUPERFICI		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
SENSI D.P.R. N. 138/98		SL [m ²]	C _D	SL x C [m ²]
ALLEGATO C				
	Abitazione	80,40	1,00	80,40
	Balconi/Terrazzo	5,40	0,30	1,59
	5,40 mq fino 25 mq		0,10	
	30% Parte eccedente 10%			
TOTALE		89,80		81,99

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Battipaglia in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
1	3	701	10	A/4	3	4 vani	Tot. 92 mq Escluse area scop. 90 mq	€ 247,90	
Indirizzo		Via Indipendenza n. 14 Scala U int. 10 piano 2							

Titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto ai debitori in virtù di:

- Atto di Compravendita, per Notaio Francesco Coppola di Salerno del 28/01/20323 rep. 16577, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 01/02/2013 ai nn. 4967 reg. gen. E 4121 reg. particolare, tra *OMISSIS*, dai signori *OMISSIS*

nata a Battipaglia il 26/9/1956 tutti quale bene personale per la quota di un terzo di proprietà ciascuno.

1 IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 363 Registro Generale 4968 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 16578/9507 del 28/01/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2 VERBALE DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 24160 Registro Generale 29615 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4566 del 13/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

Dal quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo la tariffa attualmente vigente:

<u>Tipo di formalità</u>	<u>Imposta ipotecaria</u>	<u>Imposta di bollo</u>	<u>Tassa ipotecaria</u>	<u>Totale</u>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	-	-	€ 00,00	€ 000,00
Ipoteca giudiziale/ Legale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 000,00

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO

€ 294,00

Stato di Occupazione

IL Lotto al momento del sopralluogo, risulta in possesso degli esecutati e non risulta nessun contratto di locazione in essere, tale bene non risulta gravati da censo, livello o uso civico.

Regolarità Edilizia

Al fine di accertare la regolarità edilizia del bene oggetto di stima, il sottoscritto inoltra istanza di accesso agli atti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia, in data 31/10/2024, il sottoscritto

riceve comunicazione dal Comune di Battipaglia Ufficio "SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO" Area Posizione Organizzativa Urbanistica e Sportello Unico Edilizia.

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio S.U.E: *si comunica che da attente ricerche compiute negli archivi e nei registri del Settore Governo del Territorio- Edilizia Privata, non risulta rubricato alcun titolo edilizio rilasciato alla Gestione Istituto Autonomo Case Popolari di Salerno (ditta dichiarata nella planimetria di primo impianto dell'presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 17/10/1959 prt. 2385) per la realizzazione del fabbricato in via Indipendenza civico 14, e non risulta agli atti alcun titolo edilizio – condono edilizio – abilitativo ai predecessori intestatari.*

Il sottoscritto, successivamente fa richiesta di accesso atti all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno (I.A.C.P.), e viene ricevuto dall'ingegnere Alessandro Mogavero e dichiara, che l'esito della ricerca è stata negativa inquanto l'archivio informatico non consente la ricerca per dati catastali essendo l'edificio costruito negli anni 1950, a tale proposito il sottoscritto redige verbale di presenza in data 12/12/2024. Dopo l'indagine, effettuate dal sottoscritto in riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto della procedura, con risultati negativi, in definitiva si ritiene di adottare la planimetria di primo impianto dell'immobile presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 11/10/1959 prot. n. 2385.

Il sottoscritto, dal confronto, della planimetria presentata all'Ufficio Tecnico Erariale, e il rilievo effettuato in fase di sopralluogo, si è riscontrato una difformità consistente in una diversa distribuzione interna degli ambienti, che riguarda la camera adiacente l'ingresso, con la traslazione della parete per renderla più ampia.

Alla luce di quanto riscontrato, sarà necessario predisporre una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per diversa distribuzione interna, dopo tale pratica bisogna redigere la variazione catastale D.O.C.F.A.

COSTO DIFFORMITA' € 2.150,00

Abitabilità

Dalle indagini effettuate non risulta nessun certificato di Abitabilità.

Valore di Stima

Il valore a base d'asta del LOTTO è pari a € 107.000,00 (centosettemila/00).

VALORE BASE D'ASTA LOTTO: € 107.000,00



CONGEDO C.T.U

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine incluso il frontespizio e di n. 12 allegati, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza,

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Onesti



ALLEGATI

1. Ricevuta invio Custode avv. Basile Nicola;
2. Ricevuta invio avv. Florimonte francesco;
3. Ricevuta invio avv. Rotundo Salvatore; 4.
Ricevuta invio OMISSIS;

Allegato n.1 – Verbale del 11/11/2024;

Allegato n.2 – Visure e Planimetria catastale;

Allegato n.3– Rilievo quotato;

Allegato n.4 – Pianta calcolo superfice Lorda;

Allegato n.5 – Pianta calcolo superfice Utile Abitativa;

Allegato n.6 – Allegato fotografico;

Allegato n.7 – Atto di Compravendita del 28/01/2013;

Allegato n. 8 – Estratto di Matrimonio e altri certificati;

Allegato n. 9 – Certificazione Amm.re Condominio;

Allegato n.10 – Ispezione Ipotecarie;

Allegato n.11 – Verbale accesso atti IACP del 12/12/2024;

Allegato n. 12 – Certificato di Destinazione Urbanistica;