

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 188/2024

ILL. MO GIUDICE ESECUTORE

DOTT. SSA GIUSEPPINA VALIANTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Estratto conforme direttiva del Garante per la protezione dati personali (Versione "OMISSIS")

Vertenza promossa da:

- MIAMI SPV s.r.l. (per Prelios Credit Servicing S.p.A.) - *creditore procedente - difeso dall'avv. Elio Ludini;*
- AGENZIA DELLE ENTRATE - Riscossione - Direzione Regionale Campania - *creditore intervenuto (interventi in date 21/08/2024 e 12/03/2025) – rappresentato dal Procuratore Speciale sig. Tirone Mauro;*
- SIENA NPL 2018 S.r.l. (rappresentata da Dovalue S.p.A.) - *creditore intervenuto (in data 24/01/2025) – rappresentato dall'avv. Stefania Iannicelli;*

contro:

- "omissis" – *debitore -*

Giuramento: 03/12/2024

prossima udienza: 29/04/2025



Compendio pignorato:

Lotto unico: Deposito in Battipaglia (SA) alla via Plava 74, piano S1, NCEU Foglio 20 Particella 45

Sub 109, Cat. C/2.

CTU ing. Alessandro Sebastianelli

INDICE - Paragrafo	Pag.
1. PREMESSA	3
2. QUESITI DEL MANDATO	3
3. BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
4. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	7
5. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	7
<u>QUESITO n. 1:</u> Documentazione dei beni pignorati è incompleta e inidonea	7
<u>QUESITO n. 2:</u> Documentazione dei beni pignorati è completa e idonea	8
<u>QUESITO n. 3:</u> Documentazione dei beni pignorati è incompleta e inidonea per alcuni e completa e idonea per altri	9
<u>QUESITO n. 4:</u> Descrizione dei luoghi oggetto di stima	9
<u>QUESITO n. 5:</u> Provenienza del bene al debitore esecutato	18
<u>QUESITO n. 6:</u> Valutazione divisione del bene	18
<u>QUESITO n. 7:</u> Stato di possesso del bene	18
<u>QUESITO n. 8:</u> Valutazione canone di locazione	18
<u>QUESITO n. 9:</u> Regime patrimoniale del debitore	18
<u>QUESITO n. 10:</u> Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente	19
<u>QUESITO n. 11:</u> Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	20
<u>QUESITO n. 12:</u> Acquisizione di visure catastali e ipotecarie aggiornate	21
<u>QUESITO n. 13:</u> Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	26
<u>QUESITO n. 14:</u> Determinazione del valore di stima	27
<u>QUESITO n. 15:</u> Quantificazione spese per rimozione beni	29
<u>QUESITO n. 16:</u> Conclusioni	30
<u>QUESITO n. 17:</u> Reperto fotografico	31
<u>QUESITO n. 18:</u> Eventuali comunicazioni formali e/o informali con il Giudice	31
<u>QUESITO n. 19:</u> Collabori con gli organi del procedimento	31
6. ELENCO ALLEGATI	32

1) PREMESSA

Io sottoscritto ing. Alessandro Sebastianelli, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n°14632 e al nuovo portale Albo dei CTU del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) ero nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe con ordinanza della S.V. emessa in data 02/12/2024 e con giuramento di rito fatto in data 03/12/2024.

Prestato il giuramento e conferito il mandato con i quesiti affidatimi (riportati al paragrafo 2), il Giudice mi invitava al deposito della relazione e invio copia alle parti nel termine di 30 gg prima dell'udienza, stabilita per il 29/04/2025, invitando le parti a depositare eventuali note entro 15 gg dall'udienza.

2) QUESITI DEL MANDATO

Il Giudice Esecutore, la dott.ssa F. Sicilia (poi sostituita dal giudice dott.ssa G. Valiante), in sede di nomina mi aveva trasmesso i seguenti quesiti:

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 2: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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.;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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.;

QUESITO n. 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 È PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____.

NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO È 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 RISCOSTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

QUESITO n. 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*);

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 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;

QUESITO n. 16: corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (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;

QUESITO n. 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.

QUESITO n. 18: contatti 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;

QUESITO n. 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.

3) BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

- Lotto unico: Piena proprietà di un Deposito in Battipaglia (SA) alla via Plava 74, piano S1, NCEU Foglio 20 Particella 45 Sub 109, Cat. C/2.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accesso del 08/01/2025 alle ore 10:00.

In data 08/01/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Laura Toriello, si è recato in Battipaglia, presso il compendio pignorato. Alle ore 14:30 si rinveniva la presenza "omissis", legale rappresentante della parte eseguita, insieme al proprio legale, "omissis", che consentivano l'accesso all'immobile. Lo scrivente CTU ha quindi provveduto ad eseguire dei rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato. Alle ore 15:30 veniva chiuso il verbale. In all. 4 il verbale delle operazioni peritali.

Il CTU si è recato più volte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Battipaglia per consultare ed estrarre documentazione edilizia.

Ha altresì consultato alcune agenzie immobiliari di Battipaglia per avere una stima del valore di mercato del compendio pignorato e è andato presso lo studio del geom. "omissis", amministratore P.T. del condominio ove staggito il compendio pignorato.

Si è inoltre recato inoltre presso l'archivio Notarile di Salerno per estrarre copia dell'atto notarile del Notaio dott. Sergio Barela del 01/12/1988 (Rep. 17244/Racc. 5455), ha ottenuto a mezzo PEC dall'Archivio Notarile di Bari l'atto Notarile del Notaio Luigi D'Agosto del 29/12/1972 (Rep. 27408/Racc. 2333), nonché dall'Archivio Notarile di Parma l'atto notarile del Notaio Luigi Bandini del 03/11/1952 (Rep. 13548/8473) e del 20/11/1942 (Rep. 12378/7729)

Ha inoltre estratto online sul sito dell'Agenzia dell'Entrate certificazioni ipocatastali e visure catastali.

5) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: Documentazione dei beni pignorati è incompleta e inidonea

Non applicabile il presente quesito (documentazione completa e idonea).

QUESITO n. 2: Documentazione dei beni pignorati è completa e idonea

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente dal portale i file della produzione, di ausilio per le verifiche del caso e la redazione della perizia di stima.

Il bene oggetto di stima appartiene alla società “omissis”.

Sul bene oggetto della procedura è stato riscontrato un pignoramento, a favore di MIAMI SPV s.r.l. creditore procedente (difeso dall'avv. Elio Ludini);

Di sotto i dettagli:

- Titolo esecutivo è un contratto di Mutuo Ipotecario del 23/12/2009, rogante Notaio DE BARTOLOMEIS GIOVANNI, Repertorio 1058/731 di euro 2.100.000,00 da restituire in anni 10 ottenuto da BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., per ipoteca volontaria accesa a garanzia, per euro 4.200.000,00 contro “omissis”, a favore dell’istituto di credito indicato, con ipoteca regolarmente trascritta (RG 523/RP 52 presentazione N. 127 del 07/01/2010). A garanzia dell’Ipoteca n. 12 Immobili tra cui il compendio pignorato oggetto del presente CTU.
- La notifica del precetto del creditore procedente è stata fatta dall’avv. Elio Ludini alla “omissis”, in persona del legale rappresentante p.t, (pec: “omissis”) in data 23/04/2024 a mezzo PEC dallo Studio Legale Ludini (studiolegaleludini@legalmail.it)
- La notifica del pignoramento del creditore procedente è stata fatta dall’ufficiale giudiziario del tribunale di Salerno “omissis” (via “omissis” – Battipaglia), in data 09/07/2024 a firma di un suo delegato.
- La trascrizione del pignoramento a favore di MIAMI SPV SRL risulta fatta in data 30/07/2024 (RP 27408 / RG 33482) per richiedente: Studio Legale Ludini.
- L’istanza di vendita è stata depositata in data 23/07/2024 dall’avv. Elio Ludini.

Alla procedura in oggetto risultano dei creditori intervenuti:

- Il 21/08/2024 e il 12/03/2025, per due differenti crediti, l’Agenzia delle Entrate - Riscossione - Direzione Regionale Campania - rappresentato dal procuratore speciale sig. Tirone Mauro;
- Il 24/01/2025, SIENA NPL 2018 S.r.l. (rappresentata da Dovalue S.p.A.) – rappresentato dall’avv. Stefania Iannicelli;

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 31/07/2024.

La Certificazione Notarile risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (30/07/2024). L’atto di riferimento riguarda la quota di piena proprietà dell’area su cui è stato edificato il fabbricato particella 45, che comprende il cespite

pignorato. È l'atto di divisione del 20/11/1942, confermato con atto del 03/11/1952 per Notaio Luigi Bandini, giusta certificazione Notarile, che indica, quest'ultima, anche i dati catastali del compendio pignorato.

Lo scrivente ha aggiornato le ispezioni Ipotecarie e le visure catastali (All. C2-C5 e D1-D8).

I diritti reali del bene in oggetto sono quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Il bene in oggetto risulta pertanto pignorato per la piena proprietà, contro "omissis".

In base alle caratteristiche del bene pignorato è stato considerato un lotto unico.

Se ne conclude pertanto che la documentazione dei beni pignorati è completa e idonea, e si procede ai quesiti dal 4.

QUESITO n. 3: Documentazione dei beni pignorati è incompleta e inidonea per alcuni e completa e idonea per altri

Non applicabile il presente quesito.

QUESITO n. 4: Descrizione dei luoghi oggetto di stima

Lotto unico: Piena proprietà di un Deposito in Battipaglia (SA) alla via Plava 74, piano S1, NCEU Foglio 20 Particella 45 Sub 109, Cat. C/2.

Di sotto i Confini del Compendio Pignorato:

- NORD con terrapieno (lato via Plava) e sub 72, 75, 76, 77;
- EST con terrapieno (lato via Plava) e con terrapieno e BCNC sub 51;
- SUD con terrapieno e BCNC sub 51;
- OVEST con BCNC sub 51 e sub 72, 75, 76, 77;

Di sotto estratto della visura catastale attuale:

CATASTO FABBRICATI - Comune di BATTIPAGLIA (Codice: A717)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
20	45	109	C/2	4	445 m ²	Totale: 462m ²	Euro 919,29
Indirizzo: VIA PLAVA Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A717 - Foglio 20 - Particella 45							

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

A seguire foto e descrizione dell'immobile.



Fig. 1: Foto indicazione ubicazione edificio con immobile pignorato (cerchio rosso).



Fig. 2: Foto satellitare edificio con immobile pignorato (al piano seminterrato)



Fig. 3: Foto copertura sovrastante deposito pignorato (da oper. perit.)

L'edificio che comprende l'immobile pignorato è ubicato in Battipaglia (SA), alla via Plava 74. La via Plava è una strada comunale pianeggiante, caratterizzata dalla presenza di svariate attività commerciali e abitazioni residenziali. L'edificio si trova 300 m dalla stazione Ferroviaria, circa 500 m dal municipio e 3,0 Km dal casello autostradale di Battipaglia.

Il compendio pignorato è costituito da un deposito situato al primo piano interrato, in un palazzo di cinque piani. L'edificio, suddiviso in due scale, comprende al primo piano interrato dei depositi, box e locali commerciali. Al piano terra vi sono alcuni uffici, mentre dal piano primo al quinto vi sono uffici e abitazioni, mediamente otto unità a piano, suddivisi nelle due scale. L'edificio sarebbe stato costruito nel 1981, è in cemento armato con solai in laterocemento, tramezzature in laterizi forati e copertura in parte a tetti con tegole. Il fabbricato è all'esterno intonacato a stucco pittato di colore giallo tenue.

L'accesso al deposito avviene sulla via Plava, percorrendo una rampa carrabile asfaltata di circa 25 m, in lieve pendenza in discesa, costeggiata da comode scale pedonali munite di corrimano. Alla fine di detta rampa vi è sulla destra una saracinesca in ferro motorizzata avvolgibile in alto, delle dimensioni di circa 3,90 x 3,05 m.



Fig. 4 e 5: Viale condominiale di accesso al deposito pignorato (dalle oper. perit.)

Attraversata la porta d'ingresso, vi è nella parte iniziale, una piccola rampa di accesso, della larghezza della porta e lunghezza di 5,0 m, con lievissima pendenza in discesa, rifinita in cemento industriale. Tutta la restante area del deposito presenta pavimentazione con mattonelle in gres porcellanato da interni. L'interno delle pareti e del soffitto è intonacato, stuccato e con pittura lavabile di colore bianco. All'interno sono evidenti e visibili i pilastri che costituiscono l'intelaiatura portante dell'edificio, posti a una distanza di circa 6 m l'uno dall'altro. In particolare, si notano i quattro pilastri posti nella parte centrale del deposito. Gli altri sono in prossimità delle

pareti perimetrali. Vi è inoltre una zona, sottostante la rampa carrabile d'ingresso, con altezza inferiore a quella del deposito, compresa tra 0,9 m e 3,25 m. In detta zona vi è un piccolo locale bagno delle dimensioni 2,5 x 1,4 m. L'altezza dei locali nella parte restante è pari a 3,95 m

Vi sono sulla parete Sud-Est, quella che costeggia il viale d'ingresso, due finestre in ferro con vetri, delle dimensioni 3,20m x 0,95m e 3,00m x 0,60m e nel soffitto due lucernai con finestre in ferro e vetro, che nel sovrastante terrazzo sono abbelliti con delle fioriere. La parte terrazzata sopra il deposito, che è un'area condominiale, presenta pavimentazione con mattonelle rettangolari da esterno, in cotto.

Il deposito ha nella parte centrale, per un'area di circa 50 mq, la pavimentazione in parte rotta e divelta. Nel soffitto, vi sono delle aree, in particolar modo quelle in corrispondenza dei lucernai, con evidenti esiti di una infiltrazione di acqua piovana con distacco d'intonaco, segno di pregresso logoramento della sovrastante impermeabilizzazione del terrazzo di copertura. Vi è impianto elettrico fuori traccia e impianto idraulico per il bagno.

Il deposito ha una parete confinante con il terrapieno, altre due con altri locali posti nel piano interrato e la parete Sud-Est confinante in parte con il terrapieno e in parte con la rampa di accesso al piano interrato.

All'interno del deposito vi era un'automobile, mobili e arredamenti (alcuni in ottimo stato altri in disuso), materiali e attrezzature per l'edilizia, e vari suppellettili appartenenti alla società debitrice.



Fig. 6: Interno deposito pignorato da ingresso (dalle oper. perit.)



Fig. 7 e 8: Interno deposito pignorato (dalle oper. perit.)



Fig. 9 e 10: Interno deposito pignorato (dalle oper. perit.)



Fig. 11 e 12: Interno deposito pignorato (dalle oper. perit.)



Fig. 13 e 14: Interno deposito pignorato (dalle oper. perit.)



Fig. 15 e 16: Interno deposito pignorato (dalle oper. perit.)



Fig. 17 e 18: Interno deposito pignorato con dettaglio pavimentazione danneggiata (da oper. perit.)



Fig. 19 e 20: Interno deposito pignorato con dettaglio soffitto danneggiato per infiltrazione acqua piovana (dalle oper. perit.)



Fig. 21 e 22: Interno deposito pignorato con dettaglio soffitto danneggiato per infiltrazione acqua piovana (dalle oper. perit.)



Fig. 23 e 24: Pavimentazione condominiale sovrastante deposito pignorato (dalle oper. perit.)



Fig. 25 e 26: Pavimentazione condominiale sovrastante deposito pignorato (dalle oper. perit.)

Calcolo superfici:

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Locale	Superficie interna
Area Centrale	380,2
Area sotto rampa (per altezza superiore a 1,5 m)	39,6
TOT DEP INT (sup utile)	419,7

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Deposito interno	419,7	462,0
Totale compendio		462,0

Per il calcolo delle superfici commerciali sono stati considerati i seguenti coefficienti:

- Muri perimetrali: calcolati con incidenza del 100%;
- Muri in comune con parti condominiali: calcolati con incidenza del 100%;
- Muri in comune con altre unità immobiliari: calcolati con incidenza del 50%;

- Muri interni: calcolati con incidenza del 100%;

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile deposito interno: 419,7 mq;
- Totale superficie commerciale deposito: 462,0 mq.

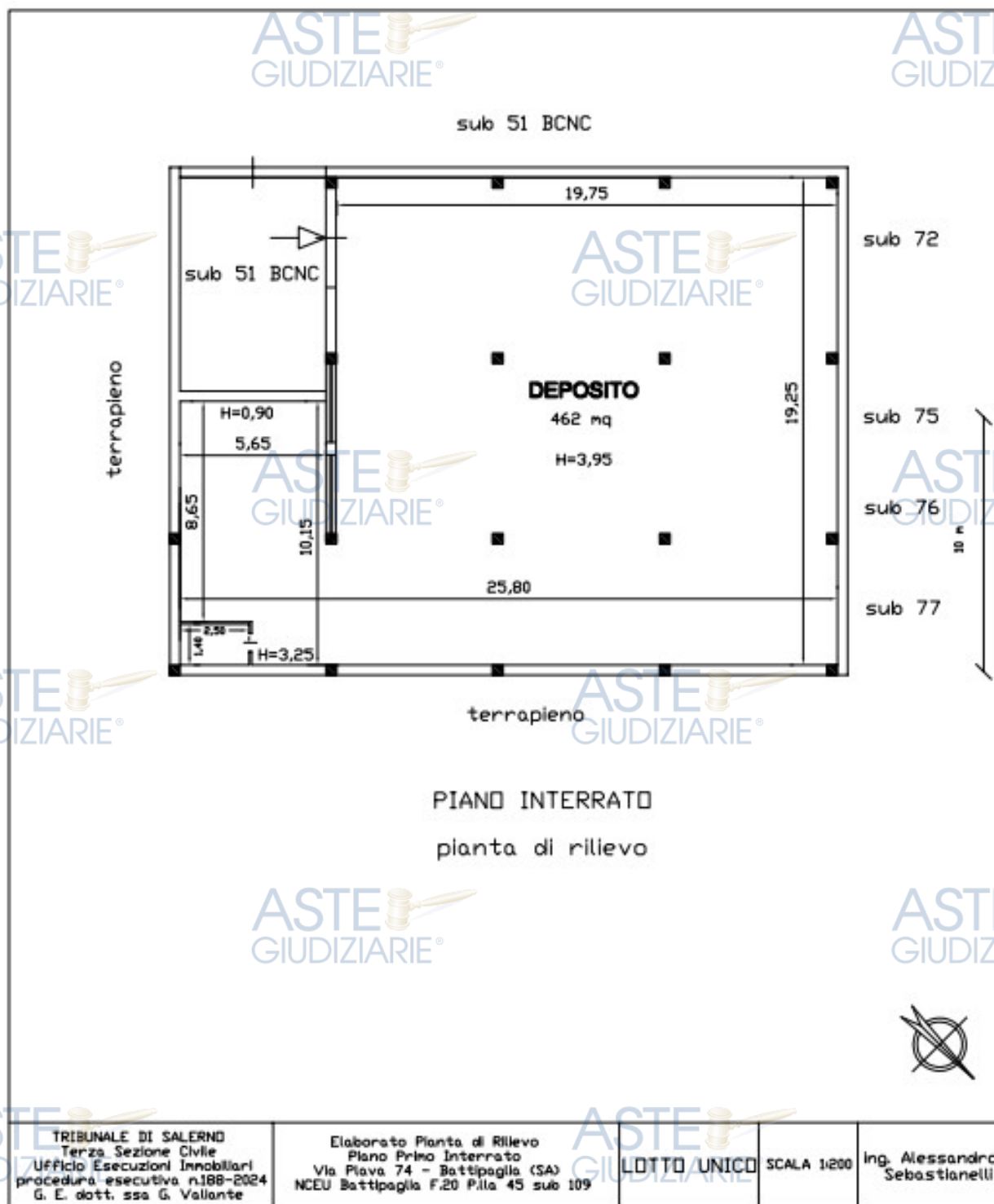


Fig. 27: Planimetria stato di rilievo deposito piano interrato compendio pignorato

QUESITO n. 5: Provenienza del bene al debitore esecutato

Il compendio pignorato sarebbe pervenuto alla società esecutata “omissis”, con l’area sulla quale è stato edificato il fabbricato che lo comprende, con il seguente atto notarile:

- Atto Divisionale del 20/11/1942 per Notaio Luigi Bandini in Parma, rep./racc. 12378/7729, registrato a Secondo Parmense il 09/12/1942 n. 147 e successivo Atto Dichiarativo del 03/11/1952 per Notaio Luigi Bandini in Parma, rep./racc. 13548/8473, registrato a Secondo Parmense il 05/11/1952 n. 112. Entrambi trascritti anche a Salerno il 30/01/1953 RG 1582 RP 1423. Con questi atti il patrimonio immobiliare di “omissis” viene lasciato in parti uguali ai propri figli “omissis” che costituiscono la società “omissis” (all. B1 e B2 gli atti notarili).

Si evidenziano per la società esecutata i seguenti atti:

- Atto di Trasformazione di società del 29/12/1972 per Notaio Luigi D’Agosto in Turi, rep./racc. 27408/2333, trascritto 08/02/1973 nn. 7250/6786 per la trasformazione della società da “omissis” a “omissis” (all. B3 l’atto notarile).
- Atto di Trasformazione di società del 01/12/1988 per Notaio Sergio Barela in Battipaglia rep./racc. 17244/5455, trascritto 22/12/1988 RG/RP 34616/27622 per la trasformazione della società da “omissis” a “omissis” (all. B4 l’atto notarile).

QUESITO n. 6: Valutazione divisione del bene

Il bene in oggetto non è facilmente e neanche opportunamente divisibile. Se ne è stato considerato pertanto un lotto unico.

QUESITO n. 7: Stato di possesso del bene

Da quanto riscontrato nel sopralluogo, l’immobile risulta nel possesso e detenzione della parte debitrice esecutata, la società “omissis”.

Inoltre, dai documenti esaminati risulta che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.

QUESITO n. 8: Valutazione canone di locazione

Il valore stimato per l’affitto, come indicato in dettaglio in risposta al quesito 14, si può ritenere pari a Euro 1.042,00 (millequarantadue/00). In considerazione dell’attuale stato, che non ne consente utilizzabile una parte, nel caso di momentanea messa a rendita, è congruo applicarne una decurtazione del 30%, attestandone il valore a Euro 730,00 (settecentotrenta/00).

QUESITO n. 9: Regime patrimoniale del debitore

La Società “omissis” ha sede legale in Battipaglia alla via “omissis”, P. Iva: “omissis” con data atto costituzione 20/11/1942 e data iscrizione 19/02/1996.

Amministratore unico: “omissis”. Acquisita la Visura Camerale Storica della società debitrice (all. A).

QUESITO n. 10: Formalità, vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

L'edificio che comprende il deposito pignorato è in un'area non soggetta a vincoli urbanistici né architettonici o di territorio.

L'edificio, costituito da due scale, comprende complessivamente ai piani:

- Piano primo interrato: n. 40 autorimesse; n. 7 cantine; n. 1 deposito; n. 1 locale a studio fisioterapico;
- Piano Terra: n. 3 negozi e n. 4 uffici;
- Piano Primo: n. 11 uffici;
- Piano Secondo: n. 8 appartamenti;
- Piano Quarto: n. 5 appartamenti;
- Piano Quinto: n. 6 appartamenti.

Per la gestione condominiale esiste un condominio formalmente costituito, denominato “Condominio Palazzo Caprino”, che è amministrato dal “omissis”.

La tabella millesimale per il compendio pignorato considera l'aliquota:

- Tab A (generale) con N. 32,46 millesimi.

È stata estratta copia del regolamento condominiale e tabelle millesimali, in all. H2.

Non sono stati riscontrati-segnalati eventuali vincoli di natura condominiale:

Le parti comuni e condominiali sono vano scale, tetto, ascensore, portone e tutte le parti strutturali ed esterne del fabbricato come anche specificato nel regolamento del condominio, nonché il piazzale sovrastante il compendio pignorato.

Importo annuale medio corrente delle spese condominiali ordinarie per il compendio pignorato:

Euro 113,92/annuali (Euro 9,49/mensili).

Quote condominiali pregresse non corrisposte tra marzo 2021 e dicembre 2024: Euro 1.316,84.

Oneri annuali insoluti della società debitrice nell'ultimo biennio (anni solari 2023 e 2024): Euro 188,40.

L'amministratore dello stabile ha riferito che il condominio è interessato da due cause in corso:

- Contenzioso RG 3017/2024 Tribunale civile di Salerno a istanza della “omissis” contro il condominio per risarcimento danni per infiltrazioni acqua piovana, difeso dall'avv. Giordano, al momento non è ancora definito (all. H4);

- Contenzioso RG 6845/2019 Tribunale civile di Salerno a istanza “omissis”, un condomino titolare del laboratorio di “omissis” con richiesta risarcimento danni, difeso dall’avv. Crispino, al momento non ancora definito (all. H3).

In all H1-H4 il riscontro dell’amministratore condominiale “omissis”.

Presenti le difformità catastali (sanabili) indicate in dettaglio in risposta al quesito 12.

Come indicato in descrizione al quesito n.4, l’immobile è interessato da danni alle mattonelle della pavimentazione, e danni al soffitto per infiltrazione dal terrazzo condominiale.

Si stimano e quantificano detti danni, considerando prezzi unitari forniti dal Prezzario Lavori Pubblici della Regione Campania per l’anno 2025.

Per il ripristino della pavimentazione, considerando la demolizione del pavimento, trasporto materiale a discarica, massetto di sottofondo leggero e pavimentazione con piastrelle, si stima un importo di Euro 5.500,00.

Per il ripristino del soffitto danneggiato dall’infiltrazione sovrastante, considerando la spicconatura dell’intonaco, asportazione calcestruzzo, trasporto materiale di risulta in discarica, trattamento ferri di armatura e ricostruzione strutture in calcestruzzo, si stima un importo di Euro 25.000,00. È ovvio che tale intervento edile dev’essere successivo alla sistemazione/riparazione della sovrastante pavimentazione e impermeabilizzazione del terrazzo, a carico del condominio.

QUESITO n. 11: Formalità, vincoli e oneri non opponibili all’acquirente

Dall’ispezione ipotecaria fatta dallo scrivente all’immobile oggetto della procedura, nel ventennio precedente al pignoramento (All. C2-C5) è stato verificato quanto sotto riportato.

Di sotto le due formalità che saranno cancellate e regolarizzate nella procedura (al momento del decreto di trasferimento dell’immobile):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/01/2010 - Registro Particolare 52 Registro Generale 523
Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 1058/731 del 23/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Comprende l’Immobile sito in BATTIPAGLIA (SA): F. 70 p.lla 45 s. 109
A FAVORE DI: BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)
CONTRO: “omissis”. - S.R.L. (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1).
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/07/2024 - Registro Particolare 27408 Registro Generale 33482

Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5291

Presentazione N. 16 del 30/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente: STUDIO LEGALE LUDINI

Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA): F. 20 p.lla 45 s. 109

A FAVORE DI: MIAMI SPV SRL

CONTRO: "omissis".

Per i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile ci si attiene alle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate secondo la tabella di sotto, da applicare in funzione del prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Formalità pregiudizievoli	Imposta ipotecaria con valori ≤ €40.000,00	Imposta ipotecaria con valori > €40.000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€ 35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali; ect.)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
(1) nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. (Circolare agenzia delle Entrate 8/E del 04.03.2015)				
Tabella 1 - oneri di cancellazioni formalità pregiudizievoli				

Fig. 28: Tabella oneri per cancellazione formalità

QUESITO n. 12: Acquisizione di visure catastali e ipotecarie aggiornate

Identificazione catastale del bene pignorato.

Analisi catasto Fabbricati

Il deposito pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Battipaglia con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 07/12/2024 (all. D1-D8):

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO FABBRICATI - Comune di BATTIPAGLIA (Codice: A717)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
20	45	109	C/2	4	445 m²	Totale: 462m²	Euro 919,29
Indirizzo: VIA PLAVA Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A717 - Foglio 20 - Particella 45							

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2015

CATASTO FABBRICATI - Comune di BATTIPAGLIA (Codice: A717)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
20	45	109	C/2	4	445 m ²		Euro 919,29
Indirizzo: VIA PLAVA Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 10/02/2015 Pratica n. SA0042378 in atti dal 10/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 15244.1/2015)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A717 - Foglio 20 - Particella 45							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO FABBRICATI - Comune di BATTIPAGLIA (Codice: A717)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
20	45	109	C/2	4	445 m ²		L. 1.780.000
Indirizzo: VIA PLAVA Piano S							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario							

Situazione intestati relativa ad atto del 10/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

CATASTO FABBRICATI - Comune di BATTIPAGLIA (Codice: A717)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
20	45	109	C/2	4	445 m ²		Euro 1,98 L. 3.827
Indirizzo: VIA PLAVA Piano S							
DATI DERIVANTI DA: CLASSAMENTO del 10/12/1984 in atti dal 13/10/1997 (n. 824.40/1984)							

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO FABBRICATI - Comune di BATTIPAGLIA (Codice: A717)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
20	45	109					
Indirizzo: VIA PLAVA Piano S							
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987							

Situazione degli intestati dal 01/12/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	“omissis” .sede in BATTIPAGLIA (SA)	00221960651	Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 01/12/1988 Pubblico ufficiale NOTAIO BARELA SERG Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 17244 - PU Sede EBOLI (SA) Registrazione n. 1711 registrato in data 07/12/1988 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 18347.1/2014 - Pratica n. SA0212433 in atti dal 24/07/2014		

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Le variazioni catastali intervenute sono per aggiornamento rendita oltre che per inserimento dato superficie catastale.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Analisi catasto Terreni

Dalla visura catastale dell'immobile pignorato il mappale di terreno correlato sarebbe la particella di terreno identificata con Foglio 20 p.lla 45. Tale terreno è classificato con qualità: ENTE URBANO.

Area di enti urbani e promiscui dal 09/08/2010

CATASTO Terreni - Comune di BATTIPAGLIA (Codice:A717)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	45	-	ENTE URBANO	50 68		
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 09/08/2010 Pratica n. SA0391670 in atti dal 09/08/2010 presentato il 09/08/2010 (n. 391670.1/2010)						

Tale Mappale è originato dallo stesso numero di Particella, con superficie maggiore (7530 mq), successivamente frazionato per dare origine all'attuale consistenza.

Di sotto il confronto della visualizzazione planimetrica dell'edificio con il relativo foglio di mappa.



Fig. 29 e 30: Vista planimetrica Google map

Fig. 38: foglio di mappa 70 con ipotetica localiz. edificio

Si evidenzia che l'impronta che occupa l'edificio Mappale 45 non è nella scala giusta, è infatti superiore a quello che dovrebbe essere. L'area che dovrebbe occupare è quella nel tratteggio rosso della sovrastante fig. 38.

Andrebbe pertanto a rigore sistemato il tipo mappale, con una pratica edilizia il cui costo sarebbe da ripartire in capo a tutti gli aventi causa.

Di sotto riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D1).

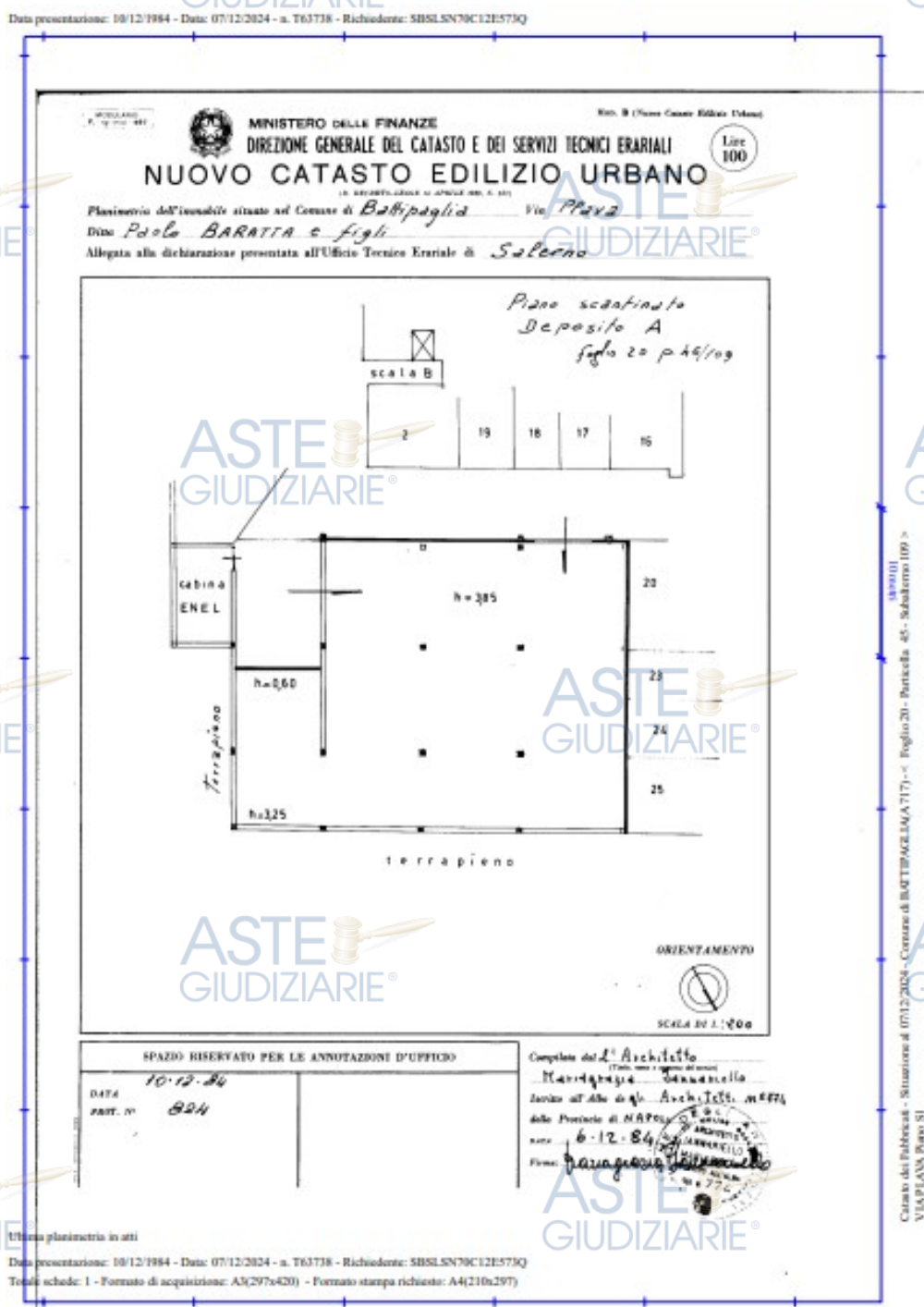


Fig. 31: Planimetria catastale deposito lotto unico

La planimetria catastale dell'immobile coincide con la planimetria di rilievo salvo un'incongruenza: ha due aperture d'accesso, cioè, oltre a quella presente di fatto dalla rampa esterna di accesso al piano interrato, una anche dall'area di manovra interna del BCNC sub 51 che però di fatto non è presente.

Andrebbe pertanto eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale.

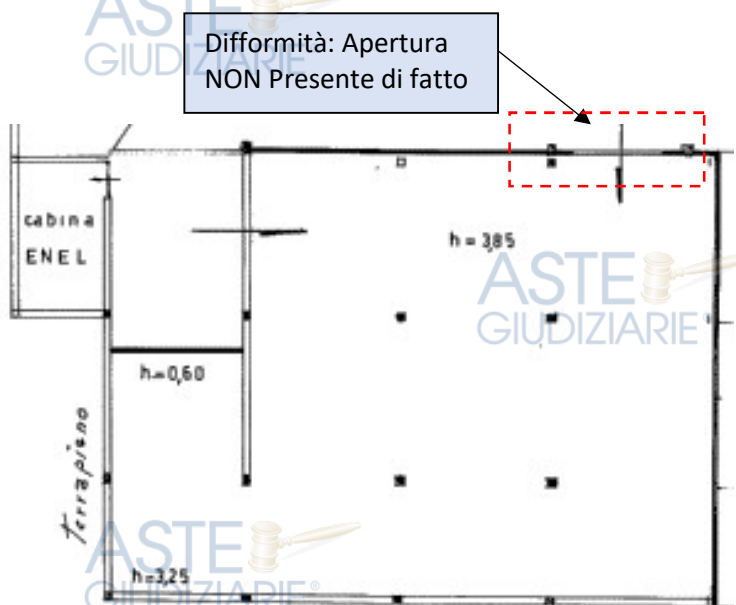


Fig. 32: Evidenza difformità planimetria catastale con stato di rilievo deposito lotto unico

Per concludere, vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze della visura catastale del compendio pignorato (quanto a foglio e p.lla, sub e indirizzo).

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Per quanto sopra evidenziato in merito alle difformità catastali, si possono considerare i costi dovuti all'aggiornamento della planimetria catastale e la quota parte per il tipo mappale, per un importo a carico del compendio pignorato, pari a circa 650,00 Euro.

Identificazione ipotecaria del bene pignorato.

Dall'ispezione ipotecaria fatta dallo scrivente all'immobile (Al. C2-C5) nel ventennio precedente al pignoramento, queste le formalità giudiziali presenti

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/01/2010 - Registro Particolare 52 Registro Generale 523
Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 1058/731 del 23/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Comprende l'Immobile sito in BATTIPAGLIA (SA): F. 70 p.lla 45 s. 109

A FAVORE DI: BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

CONTRO: "omissis" (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1).

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/07/2024 - Registro Particolare 27408 Registro Generale 33482

Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5291

Presentazione N. 16 del 30/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente: STUDIO LEGALE LUDINI

Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA): F. 20 p.lla 45 s. 109

A FAVORE DI: MIAMI SPV SRL

CONTRO: "omissis"

Lo scrivente ha inoltre in data 12/02/2025 fatto ispezione ipotecaria alla "omissis" (in all. C3)

QUESITO n. 13: Regolarità urbanistica e edilizia del bene

L'immobile in oggetto è stato costruito in virtù dei titoli edilizi:

- Concessione Edilizia prot. n. 3519 del 04/04/1981 rilasciata dal sindaco di Battipaglia;
- Concessione Edilizia in Variante prot. n. 9864 del 21/11/1983 rilasciata dal sindaco di Battipaglia;
- Concessione Edilizia in Variante prot. n. 3049 del 22/02/1984 rilasciata dal sindaco di Battipaglia;
- Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/85 n. 208 del 20/12/1999.

In all. E1-E3 le documentazioni di sopra.

Non riscontrata dichiarazione di abitabilità.

Di sotto il grafico relativo all'ultima concessione in sanatoria.

L'immobile si presenta conforme allo stato dei luoghi.

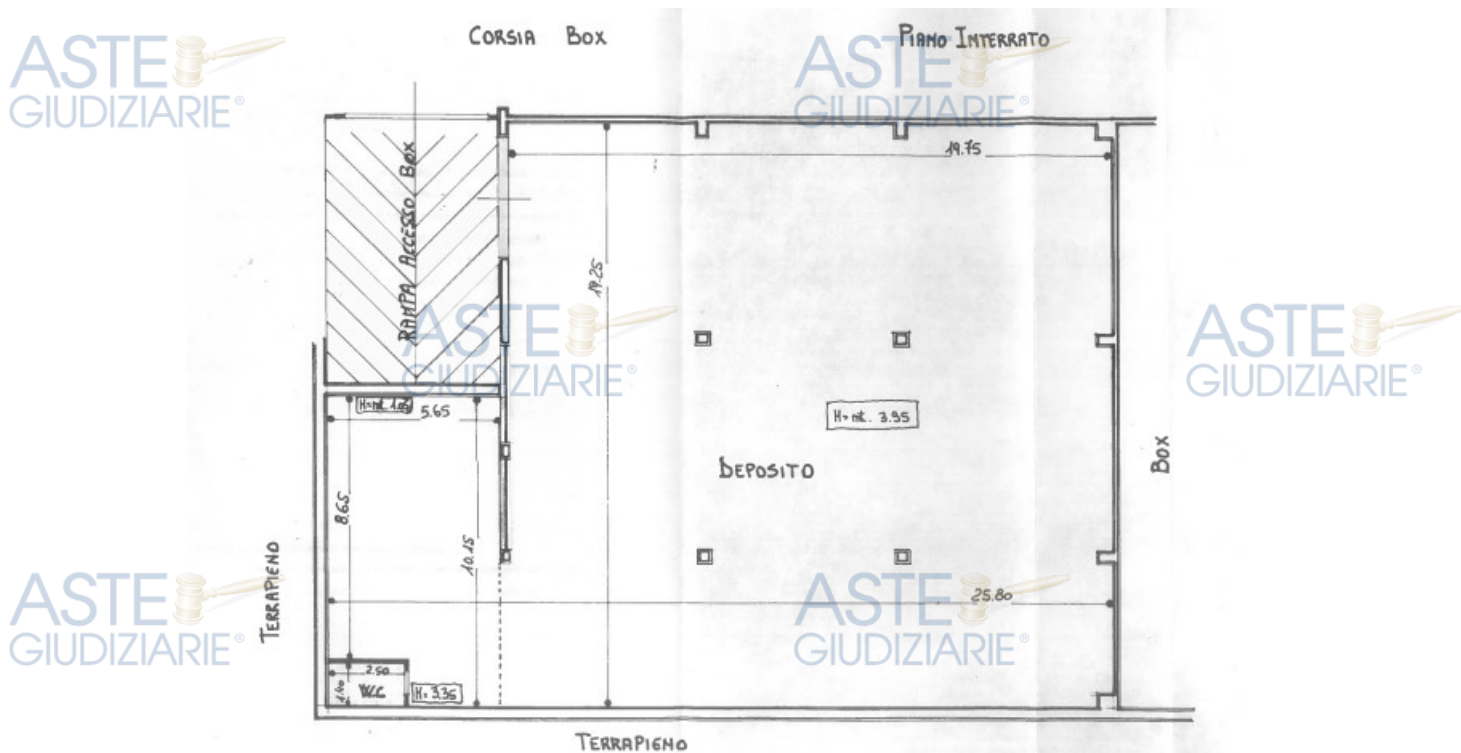


Fig. 33: rappresentazione grafica deposito pignorato secondo titolo edilizio più recente.

QUESITO n. 14: Determinazione del valore di stima

Secondo le valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e gli standard di valutazione internazionale (i.v.s.: international valuation standard) i tre principali metodi estimativi sono:

1. metodo di confronto diretto (market approach): basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari;
2. metodo finanziario (income approach): capitalizzando la redditività degli immobili;
3. metodo di costo (cost approach): determina il valore di mercato attraverso la somma del valore di ricostruzione (eventualmente deprezzato) e il valore di mercato del terreno come se fosse edificabile.

Nella presente stima utilizzeremo i primi due metodi, essendo l'ultimo non adatto alla tipologia del nostro immobile.

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei due fattori:

$$V = Sc * Vu \quad \text{con :}$$

- Sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- Vu è il valore unitario commerciale espresso in Euro /mq;

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di quotazioni database immobiliari online con quello desunto da un'indagine di mercato condotta presso le locali agenzie immobiliari.

Lo scrivente si è recato personalmente nel mese di gennaio 2025 presso tre agenzie immobiliari a Battipaglia, ove presente il compendio pignorato, che hanno fornito la loro stima in base alla descrizione della tipologia, posizione e stato dell'immobile basandosi su compravendite e affitti stipulati in date recenti:

- “omissis”, il cui responsabile di sede ha fornito una stima media di 300,00 Euro /mq per la vendita e 1.250,00 Euro /mensile per il fitto;
- “omissis”, il cui referente di sede ha fornito una stima media di 400,00 Euro /mq per la vendita e 750,00 Euro /mensile per il fitto;
- “omissis”, il cui responsabile di sede ha fornito una stima media di 500,00 Euro /mq per la vendita e 1.600,00 Euro /mensile per il fitto;

Quindi:

Valore medio per vendita secondo agenzie: 400,00 Euro/mq;

Valore medio per affitto secondo agenzie: 1.200,00 Euro/mese.

Dalle banche dati quotazioni immobiliari considerate, di RE Quot, ne è risultato che, per il comune di Battipaglia, nella zona di ubicazione dell'immobile, per la tipologia in oggetto (vedi all. G1):

Fonte Database	Vend min (€/mq)	Vend max (€/mq)	affitto min (€/mq)	affitto max (€/mq)	affitto med (€/mq)
RE quot	289	541	1,31	2,52	1,915

Fig. 34: Tabella banca dati quotazioni immobiliari Battipaglia

Per le tre banche di quotazioni immobiliari, considerando la metratura commerciale di 462,0 mq è stato preso il valore medio per la vendita e per l'affitto, per l'utilizzo del metodo per capitalizzazione redditi e per quello sintetico-comparativo.

Fonte Database	Quotazione media unitaria vendita database online (€/mq)	Quotazione max affitto database online (€ x mese)
RE quot	415,00	884,73

Fig. 35: Tabella banca dati quotazioni immobiliari Battipaglia

Valore medio per vendita secondo database online: 415,00 Euro/mq.

Valore medio per affitto secondo database online: 884,73 Euro/mese.

Facendo quindi una media tra i valori medi delle due agenzie immobiliari interrogate e delle quotazioni immobiliari se ne deducono le stime:

Per la vendita: $(400,00 + 415,00) / 2 = 407,50$ Euro/mq;

Per l'affitto: $(1.200,00 + 884,73) / 2 = 1.042,37$ Euro/mese

Pertanto, ne risulta: $V = 407,50 \text{ Euro/mq} \times 462,0 \text{ mq} = \text{Euro } 188.265,00$

Valore commerciale immobile (stima sintetico comparativa): Euro 188.265,00

Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile media stimata di 1.042,37 Euro/mese e le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione che per immobili / depositi nella zona si può assumere al netto, pari al 4,00%. Otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 1.042,37 / 0,040 \times 12 \times (0,68) = \text{Euro } 212.642,46.$$

Valore commerciale immobile (stima capitalizzazione redditi): Euro 212.642,46.

I due valori rilevati con i due metodi differiscono del 13% perciò possiamo considerarli veritieri.

Un valore medio fra i due ci darà quindi il valore più probabile dell'immobile esaminato:

Valore commerciale deposito (media tra stima sintetica e capitalizzazione): Euro 200.453,73.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare il costo per aggiornamento planimetria catastale e per pratica edilizia:

- Spese planimetria catastale e tipo mappale: Euro 650,00 (descritte nel quesito N. 12);
- Spese lavori edili: Euro 30.500,00 (descritte nel quesito N. 4).
- Quote condominiali insolute: Euro 188,40 (descritte nel quesito N. 10).

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =

Euro 200.453,73 – Euro 31.338,40 – Euro 8.455,77 = Euro 160.659,56

(centosessantamila seicentocinquantanove/56)

Che in cifra arrotondata è: Euro 161.000,00 (centosessantunomila/00).

Quindi, stima valore commerciale lotto unico: Euro 161.000,00 (centosessantunomila/00).

QUESITO n. 15: Quantificazione spese per rimozione beni

I beni presenti nel lotto pignorato sono materiali e attrezzature edili oltre arredi e suppellettili, del debitore. Se ne presume che in caso di vendita dell'immobile tali verranno rimossi e portati via dal suo proprietario. In ogni caso, considerando la quantità di beni e che l'immobile si trova al primo piano interrato, e direttamente accessibile con mezzi di trasporto, la spesa di rimozione per un trasporto nel raggio di 30 km può stimarsi in un importo di Euro 5.000,00.

Il presumibile valore di mercato di detti beni, escludendo l'autovettura presente, può stimarsi in circa Euro 1.000,00.

QUESITO n. 16: Conclusioni

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà su un deposito ubicato in Battipaglia (SA), alla via Plava n. 74, piano primo interrato. Vi si accede a mezzo di una rampa carrabile dove all'estremità vi è un'ampia apertura con serranda in ferro motorizzata che dà accesso al locale, composto da un unico grande ambiente di altezza 3,95 m. Vi è inoltre una zona, sottostante la rampa carrabile d'ingresso, con altezza inferiore a quella del deposito, compresa tra 0,9 m e 3,25 m. È presente un piccolo locale bagno. Vi sono due ampie finestre su di un lato e due lucernai sul soffitto. Il bene fa parte di un condominio di un palazzo di cinque piani suddiviso in due scale, che ha dei depositi e box al piano interrato, locali commerciali al piano terra mentre uffici e appartamenti per civile abitazione ai piani superiori.

Confina a NORD con terrapieno (lato via Plava) e box sub 72, 75, 76, 77; a EST con terrapieno (lato via Plava) e con terrapieno e BCNC sub 51; a SUD con terrapieno e BCNC sub 51; a OVEST con BCNC sub 51 e box sub 72, 75, 76, 77.

È riportato nel NCEU di Battipaglia al foglio 20, p.lla 45 sub 109, cat C/2, cl 4, consistenza 445 mq, rend. Euro 919,29; via Plava, piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza della planimetria catastale a meno di una porta d'accesso dall'area interna di manovra condominiale, non presente. L'edificio che comprende l'immobile pignorato è inserito in mappa ma impegna un profilo non corretto. Va fatta quindi una pratica catastale di tipo mappale, il cui costo andrebbe ripartito tra tutti gli aventi diritto (i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio). L'immobile si presenta allo stato attuale con pavimentazione danneggiata e con soffitto che ha distacchi d'intonaco a causa di un'infiltrazione dalla sovrastante terrazza condominiale, necessita pertanto considerarne delle spese edili di ripristino. Il deposito fa parte di un condominio e presenta degli oneri insoluti della società debitrice, relativi agli ultimi due anni.

Pervenuta la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno su cui edificato l'edificio, alla società "omissis" in virtù dell'Atto Divisionale del 20/11/1942 per Notaio Luigi Bandini in Parma, rep./racc. 12378/7729, registrato a Secondo Parmense il 09/12/1942 n. 147 e successivo Atto Dichiarativo del 03/11/1952 per Notaio Luigi Bandini in Parma, rep./racc. 13548/8473, registrato a

Secondo Parmense il 05/11/1952 n. 112. Entrambi trascritti anche a Salerno il 30/01/1953 RG1582 RP 1423.

Le formalità che saranno cancellate e regolarizzate nella procedura al momento del decreto di trasferimento dell'immobile sono due:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/01/2010 - Registro Particolare 52 Registro Generale 523
Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 1058/731 del 23/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Comprende l'Immobile sito in BATTIPAGLIA (SA): F. 70 p.lla 45 s. 109
A FAVORE DI: BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)
CONTRO: "omissis" (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1).

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/07/2024 - Registro Particolare 27408 Registro Generale 33482
Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5291
Presentazione N. 16 del 30/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente: STUDIO LEGALE LUDINI
Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA): F. 20 p.lla 45 s. 109
A FAVORE DI: MIAMI SPV SRL
CONTRO: "omissis"

Il bene risulta nella detenzione della società debitrice. Esso è stato edificato in virtù delle pratiche edilizie: Concessione Edilizia prot. n. 3519 del 04/04/1981, Concessione Edilizia in Variante prot. n. 9864 del 21/11/1983, Concessione Edilizia in Variante prot. n. 3049 del 22/02/1984, Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/85 n. 208 del 20/12/1999, rilasciate dal sindaco di Battipaglia.

Non riscontrata abitabilità.

Valore del bene da porre a base d'asta, decurtato delle spese di cui sopra: Euro 161.000,00

QUESITO n. 17: Reperto fotografico

Vedi nel corpo della relazione e dedicato file in allegato (All. 3)

QUESITO n. 18: Eventuali comunicazioni formali e/o informali con il Giudice

Nulla da segnalare.

QUESITO n. 19: Collabori con gli organi del procedimento

Nulla da segnalare

In conclusione, stima valore commerciale lotto unico: Euro 161.000,00
(centosessantunomila/00).

6) ELENCO ALLEGATI

- 1 - RG 188.24 - scheda sintetica esperto stimatore
- 2 - DESCRIZIONE FINALE (risposta quesito n. 16)
- 3 - Documentazione fotografica
- 4 - Verbale operazioni peritali

A - Visura camerale storica "omissis"

Atti Notarili:

B1 - Atto Notaio Bandini 1942 rep. 12378

B2 - Atto Notaio Bandini 1952 rep.13548

B3 - Atto Notaio D'Agosto 1972

B4 - Atto Notaio Barela 1988

Certificazioni Notarili/Ispezioni Ipotecarie:

C1 – Certif. notarile RG 188-24

C2 - Elenco Note Deposito F20 P45 S109

C3 -Visura ipotecaria "omissis"

C4 - Nota RP 52 RG 523 07.01.2010

C5 - Nota Atto Notaio Bandini Atto 1942 E 1952

Visure catastali:

D1 - Plan. Catast. Depos. F20 P45 S109

D2 - Foglio mappa F20 P45

D3 - Vis Att cat fabbr Depos. F20 P45 S109

D4 - Vis Stor cat fabbr Depos. F20 P45 S109

D5 - Vis attuale cat terreni F20 P45

D6 - Vis storica cat terreni F20 P45

D7 - Elab. Plan. Edificio F20 P45

D8 - El. Sub Elab. Plan. Edificio F20 P45

Certificazioni estratte Ufficio tecnico Battipaglia:

E1 - Licenze Battipaglia 1981- 1983 – 1984

E2 - Grafico Licenza edil 1984

E3 - Pratica Edil Battipaglia del 1999 con licenza

Planimetrie stato di rilievo beni pignorati

F1 - Planim stato rilievo deposito 1-100

Vincoli e Banche dati quotazioni immobiliari

G1 - Quotazione borsini immobiliari online

Condominio

H1 - Risposta Amministratore Condominio

H2 - Reg Condom e Tabelle milles.

H3 - Atto Cit. avv. Crispino

H4 - Atto Cit. avv. Giordano

Trasmissione CTU

I – Evidenza trasmissione copia alle parti (allegato presente solo al deposito telematico della CTU sul portale).

Lo scrivente CTU deposita la presente relazione, composta da N. 33 pg dattiloscritte oltre agli allegati sopra elencati, per via telematica alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Salerno, rimanendo disponibile dell'illustre giudicante, per tutti gli eventuali chiarimenti. Copia viene altresì trasmessa alle parti.

Salerno, li 29/03/2025

L'esperto stimatore

Ing. Alessandro Sebastianelli