



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa De Lucia Rosaria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“RISPOSTE QUESITI”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 201/2019

Udienza fissata per il 07/04/2020

- **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

OMISSIS

- **CONTROPARTE (Debitore):**

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Battipaglia, 27/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti pag.3

Individuazione Lotti pag.7

Risposte ai Quesiti pag.9

Quesiti 1-2-3 pag.9

Quesiti 4 pag.11

Quesito 5: pag.24

Quesito 6: pag.25

Quesito 7: pag.26

Quesito 8: pag.27

Quesito 9: pag.28

Quesito 10: pag.29

Quesito 11: pag.30

Quesito 12: pag.32

Quesito 13: pag.34

Quesito 14: pag.36

Quesito 15: pag.40

Quesito 16: pag.45

Quesito 17: pag.41

Quesito 18: pag.43

Quesito 19: pag.44

RIEPILOGO SINTETICO pag. 45

Congedo C.T.U. pag.53

Elenco Allegati pag.54



PREMESSA

e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.

Io sottoscritto **Ing. Caiazzo Cosimo**, nato a **OMISSIS**

a seguito della **Nomina di Esperto in data 03/10/2019 su disposizione del illustre G.E. Andrea Ferraiuolo**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** dinanzi alla Cancelleria in data **07/10/2019** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento)

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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 notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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 e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 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 agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario 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 maggiore 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 materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;*
16. *Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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), 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 ai 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. Contatti il Giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di importanza 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 al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



INDIVIDUAZIONE LOTTO E ACCESSIBILITA'

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale**, il C.T.U. dunque



INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n° 201/2019 e di stima** con il nome di **LOTTO UNICO**:

Configurazione LOTTO UNICO:

- **LOTTO UNICO (E.I. 201/2019): Capannone a struttura mista (acciaio e calcestruzzo) ad uso commerciale, parzialmente soppalcato**, consistente in complessivi circa **355,50 m² di superficie utile** (verificata attraverso un accurato rilievo metrico) con **superfici pertinenziali quali piazzale antistante e terreno adiacente di complessivi 867 m² circa, asserviti a passaggio pedonale e carrabile in favore della attigua part. 206 non eseguita**. Tale fabbricato è ubicato nel **territorio comunale di Palomonte (SA)** nella zona periferica del Comune in questione nota con il nome di 'Perrazze', ad una distanza di circa 3,5 km dal palazzo sede dell'amministrazione comunale. Lo stabile oggetto di pignoramento si articola allo stato di fatto in:
 - **Piano terra** suddiviso in tre macro ambienti di cui due parzialmente soppalcati, con superficie complessiva di circa **305,0 m² utili**, piazzale antistante destinato alla sosta temporanea degli autoveicoli (attualmente in uso condiviso con terzi non eseguiti), di larghezza sufficiente per consentire anche una comoda manovra, di circa **405 m² utili**;
 - **Piano primo** costituito da due depositi di cui uno (lato ovest) attualmente in uso come autorimessa, con superficie utile complessiva di circa **50,5 m²**.
 - **Terreno adiacente** (part.208) attualmente destinato a deposito attrezzature di circa **462 m²** (la servitù di passaggio pedonale e carrabile insisterebbe anche su tale particella, seppure l'accesso e lo spazio di transito impegnano di fatto il solo piazzale antistante il capannone Part. 207);

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), **Rendita Catastale: 1.806,00 €**.



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: 196.500,00 €

Note CTU su configurazione LOTTO:

Il sottoscritto CTU ha inteso configurare un lotto unico in quanto insiste vincolo di pertinenzialità tra i cespiti eseguiti (capannone, piazzale e terreno circostante), che sono peraltro ubicati in posizioni adiacenti e confinanti tra loro, e al fine di agevolare le operazioni di vendita dei suddetti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

In merito al cespite esecutato:

- **LOTTO UNICO (E.I. 201/2019):** Capannone ad uso commerciale con struttura mista acciaio/calcestruzzo armato, parzialmente soppalcato, dotato di spazi esterni di pertinenza, Località Lago, Palomonte (SA).

È possibile dire che: dall'analisi della documentazione Ipotecaria agli Atti del Procedimento **nonché per confronto con:**

- **Certificazione notarile** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998);
- **Atto di Pignoramento immobiliare** del **13/05/2019**, trascritto il **21/06/2019** ai numeri R.G. **24612 R.P. 18908** (cfr. All.ti 2 e 6 nonché in Atti del Procedimento);
- **Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 201/2019: cfr. All.6 nonché in Atti del Procedimento) del **13/05/2019**, trascritto il **21/06/2019** ai numeri R.G. **24612 R.P. 18908** (sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2019) a favore di **OMISSIS (creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (debitore)** sul **LOTTO UNICO** (Capannone con pertinenza Fl 5 part. 207 e 208 graffiata NCEU Palomonte, estremi inizialmente indicati come part.lle 163 e 164 sub 4 in nota di trascrizione) come sopra specificato;
- **L'Istanza di vendita del 24/06/2019** contenente gli estremi catastali del cespite esecutato relativamente agli identificativi Fl 5 part.lle 163 e 164 sub 4;



si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO** come sopra individuato, **è in regola, completa, idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Allegati 1b e 1c*).

Si rileva semplicemente che:

- **Istanza di vendita , Atto pignoramento con relativa trascrizione e Nota di Iscrizione a Ruolo della procedura esecutiva** riportano i vecchi identificativi catastali dei cespiti pignorati ex part 163 soppressa il 15/02/20122 e ex 164 sub 4 soppressa il 14/03/2011 (cfr. visure in All. 5). La soppressione ha generato le particelle graffate attuali part.lle 207 e 208 (così come specificato anche in relazione Notarile) con le quali il CTU ha configurato il LOTTO UNICO.
- Da contatti intercorsi con Agenzia del territorio e come esplicitamente riportato in certificazione Notarile per Notaio Esposito, sia **la data di nascita che il codice fiscale del debitore Sig. OMISSIS sono riportati erroneamente nelle Visure Catastali**, laddove si indica come data di nascita in maniera errata il 18/11/1968, anziché il 18/10/1968 (data corretta) e si indica un codice fiscale errato (**OMISSIS**) anziché il codice fiscale validato in anagrafe tributaria **OMISSIS**;

Note CTU:

Tali discrasie sopra evidenziate, non inficiano in ogni caso, l'individuazione univoca di beni oggetto della procedura esecutiva e del debitore, né la prosecuzione della stessa, stante la natura non probatoria del catasto e la circostanza secondo cui l'iscrizione ipotecaria alla base del titolo esecutivo risale al 2006 in data antecedente alle variazioni catastali susseguite nel 2011.



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

DESCRIZIONE e DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- **LOTTO UNICO (E.I. 201/2019): Capannone a struttura mista (acciaio e calcestruzzo) ad uso commerciale, parzialmente soppalcato**, consistente in complessivi circa **355,50 m² di superficie utile** (verificata attraverso un accurato rilievo metrico) con **superfici pertinenziali quali piazzale antistante e terreno adiacente di complessivi 867 m² circa**, asserviti a **passaggio pedonale e carrabile in favore della attigua part. 206 non eseguita**. Tale fabbricato è ubicato nel **territorio comunale di Palomonte (SA)** nella zona periferica del Comune in questione nota con il nome di ‘Perrazze’, ad una distanza di circa 3,5 km dal palazzo sede dell’amministrazione comunale. Lo stabile oggetto di pignoramento si articola allo stato di fatto in:
 - **Piano terra** suddiviso in tre macro ambienti di cui due parzialmente soppalcati, con superficie complessiva di circa **305,0 m² utili**, piazzale antistante destinato alla sosta temporanea degli autoveicoli (attualmente in uso condiviso con terzi non eseguiti), di larghezza sufficiente per consentire anche una comoda manovra, di circa **405 m² utili**;
 - **Piano primo** costituito da due depositi di cui uno (lato ovest) attualmente in uso come autorimessa, con superficie utile complessiva di circa **50,5 m²**.
 - **Terreno adiacente** (part.208) attualmente destinato a deposito attrezzature di circa **462 m²** (la servitù di passaggio pedonale e carrabile insisterebbe anche su tale particella, seppure l’accesso e lo spazio di transito impegnano di fatto il solo piazzale antistante il capannone Part. 207);

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), **Rendita Catastale: 1.806,00 €**.



Prospetto principale in cui è visibile l'intero fronte sud del capannone, nonché il piazzale antistante in uso condiviso con altra abitazione non eseguita e di proprietà terza part. 206.



Particolare del prospetto posteriore (lato nord del capannone part. 207), confinante con strada vicinale di uso pubblico in parte sterrata.



Particolare degli interni del capannone ad uso commerciale (zona show room)



Particolare degli interni del capannone ad uso commerciale (zona vendita)



Garage afferente al Lotto Unico che apre sulla strada vicinale lato nord, sfalsata in altezza rispetto al piazzale part. 207 già rappresentato nelle foto precedenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

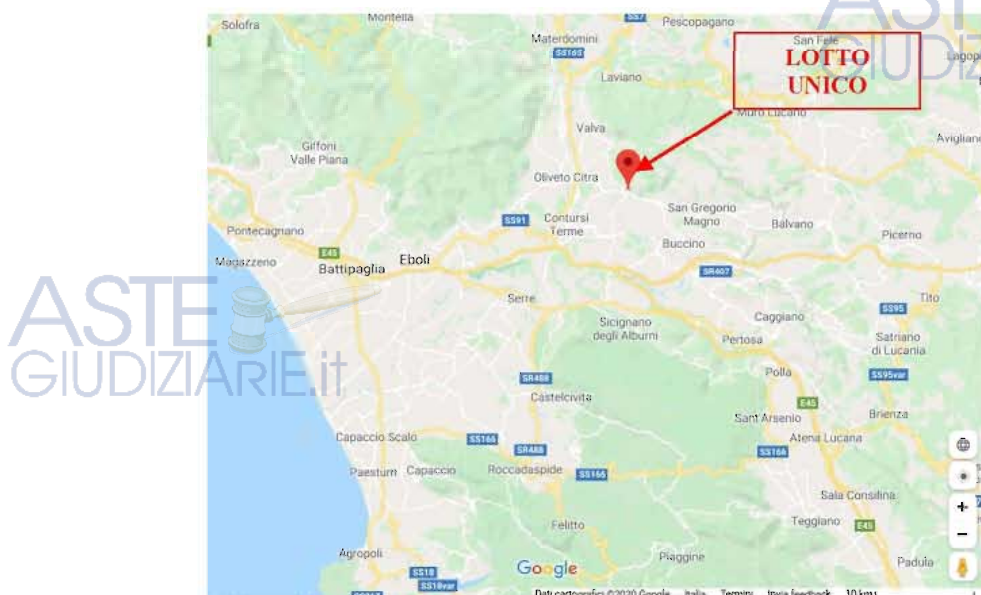
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO

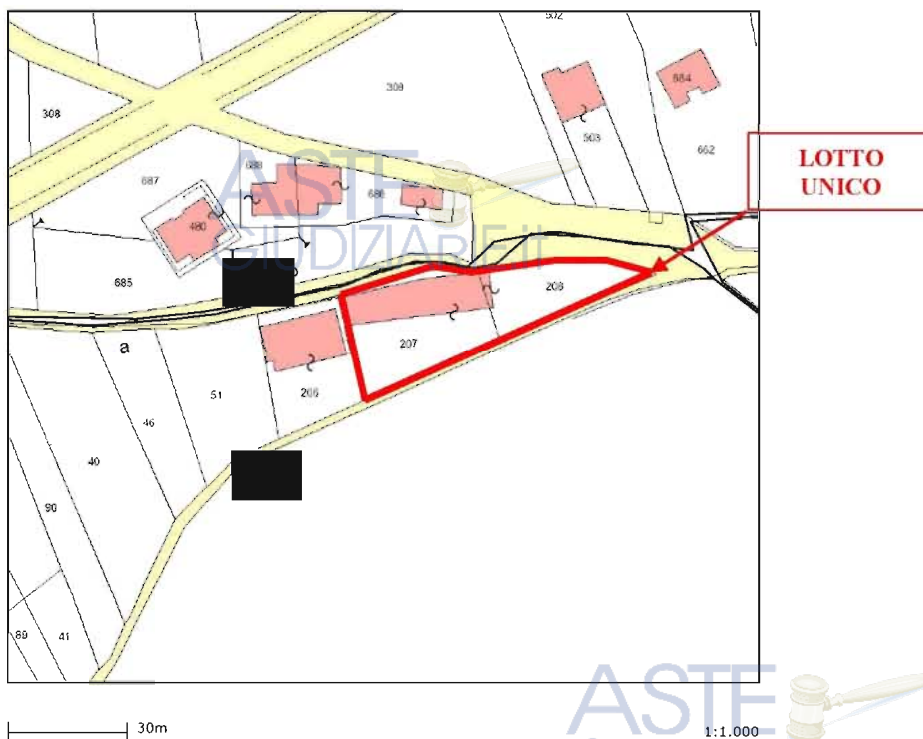


INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO e ACCESSIBILITA'



Inquadramento territoriale su larga scala del comprensorio che include anche il comune di Palomonte. Il LOTTO UNICO è ubicato in Località 'Perrazze' ossia una frazione di ambito extraurbano del comune di Palomonte.

Catasto

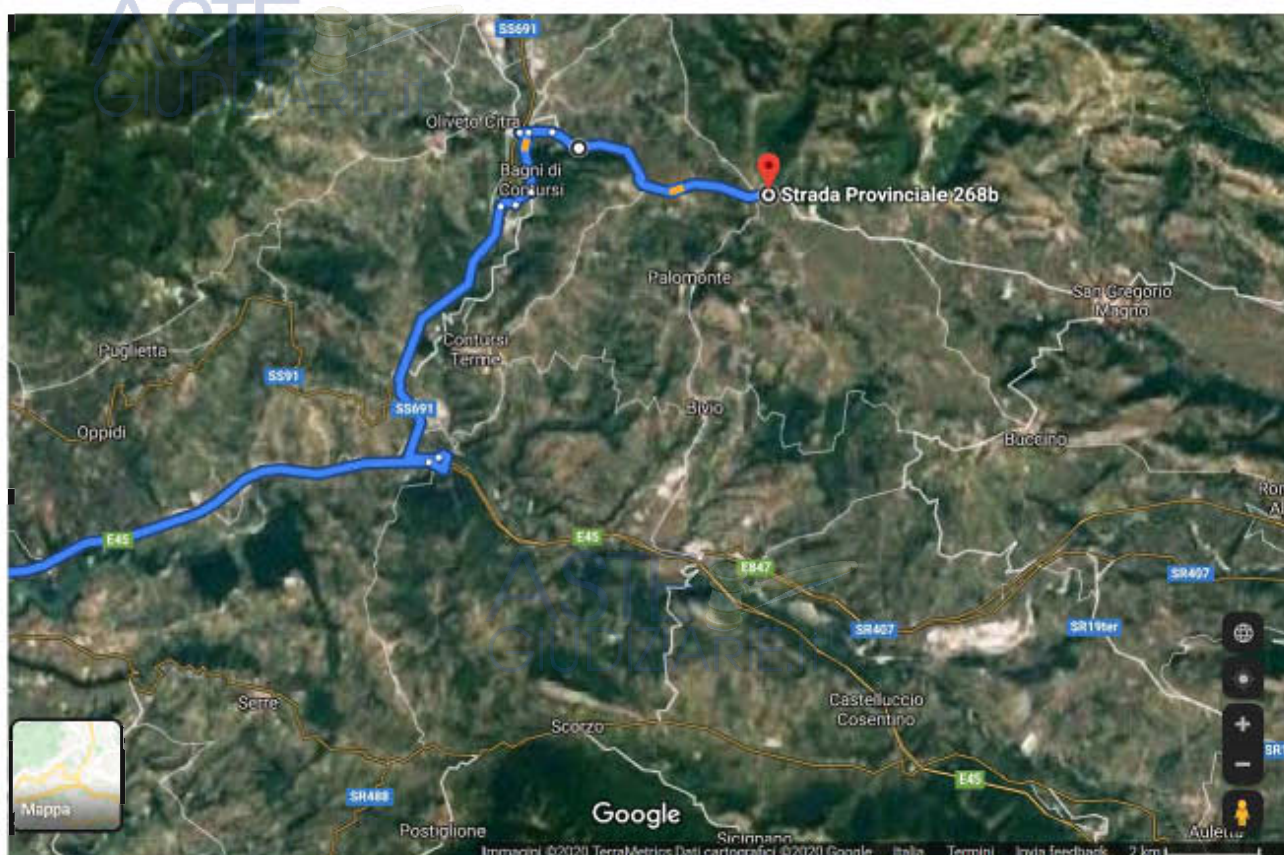


Perimetrazione su base catastale (fonte Geoportale Salerno) delle due particelle costitutive del LOTTO UNICO. In particolare le particelle 207 e 208 sono asservite a diritto di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso all'abitazione di cui all'attigua part 206 non eseguita e di proprietà terza.



Più in dettaglio, Il **Fabbricato** (LOTTO UNICO) è raggiungibile, una volta percorsa l'arteria autostradale SA-RC e uscendo a Contursi o a Sicignano Degli Alburni, tramite:

- **S.P. 268a proveniente da Bagni di Contursi** (nell'ultimo tratto con il nome di SP 268b);
- In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo l'immobile oggetto di perizia, attraverso la **S.P. 36b** la quale conduce sino alle porte del paese, confluendo poi nell'ultimo tratto in via **SP 268b** dove è ubicato l'immobile.

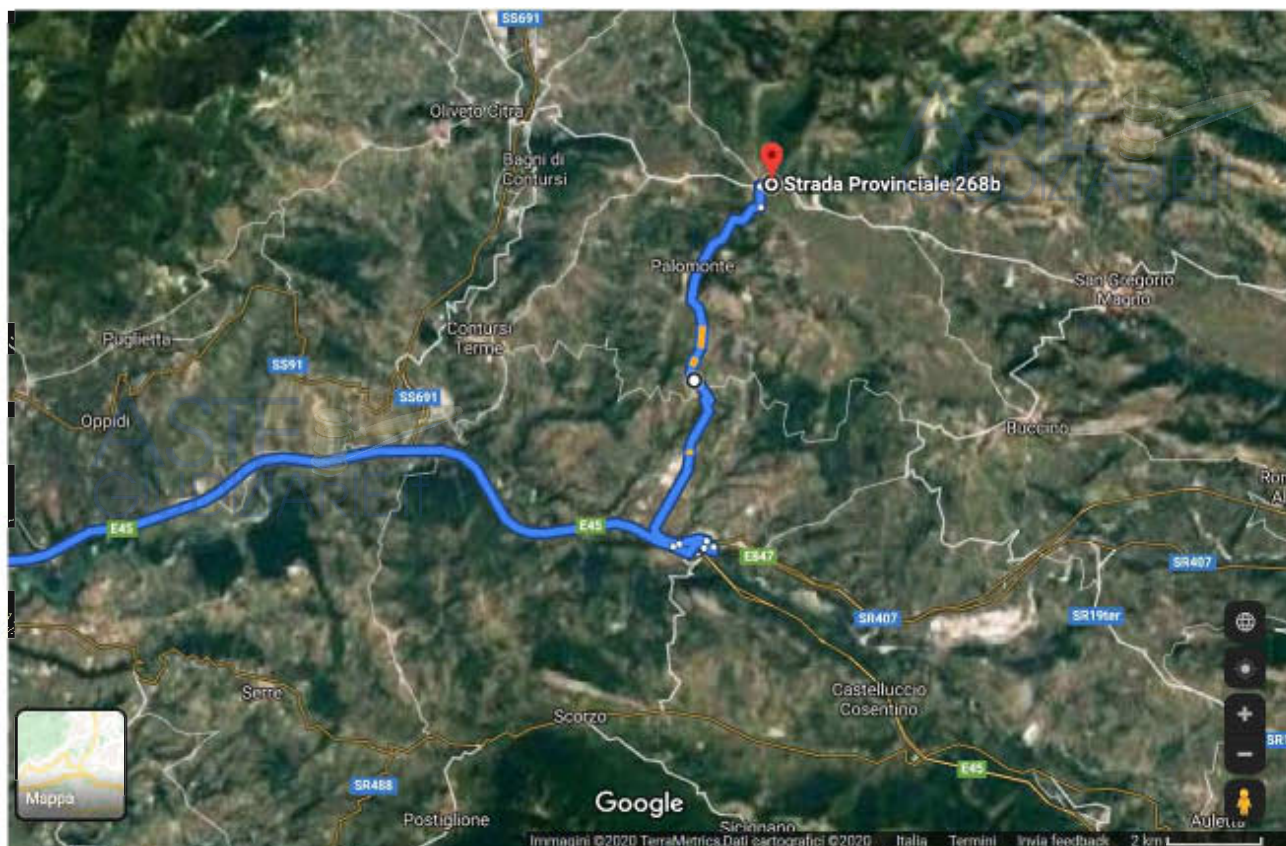


Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso Tramite Autostrada A45, uscita a Contursi e successiva immissione in Superstrada SS691 e infine deviazione su SP 268a all'altezza di Bagni di Contursi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso Tramite Autostrada A45, uscita a Sicignano degli Alburni e successiva deviazione su SP 36b all'altezza dell'uscita stessa Sicignano degli Alburni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



CARATTERISTICHE AREE PERTINENZIALI e CONFINI LOTTO UNICO

Le aree pertinenziali del LOTTO UNICO sono costituite da:



- **Piazzale antistante** utilizzato per la sosta temporanea degli autoveicoli, attualmente di uso condiviso con i proprietari dell'abitazione part. 206 estranei alla presente esecuzione, dal quale si accede tramite vari ingressi, ai diversi spazi del capannone esecutato. Su tale piazzale insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non esecutata;
- **Scaletta pedonale** posta al lato sinistro dell'edificio, che conduce al deposito lato est attualmente in uso come autorimessa;
- **Terreno adiacente lato ovest part. 208**, attualmente impiegato come ulteriore deposito di materiali a cielo aperto. Su tale terreno insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non esecutata;



Terreno Part. 208 (di pertinenza esclusiva del capannone part 207, attualmente utilizzato come deposito materiali edili) su cui insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non esecutata.



Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO



Piazzale antistante afferente la part. 207, utilizzato per l'accesso e la sosta anche dai residenti dell'abitazione adiacente part. 206 estranea alla presente esecuzione e di proprietà terza (nucleo familiare dell'esecutato). Tale particella può avvantaggiarsi del piazzale solo per esercizio del diritto di passaggio pedonale e carrabile come contenuto nella rettifica al titolo di proprietà principale trascritta nel giugno del 2006.

Relativamente alle possibilità di parcheggio pubblico, a servizio del fabbricato LOTTO UNICO (già di per sé accessibile con l'automobile in maniera diretta in quanto provvisto di accesso su strada e piazzale di pertinenza) **non esiste possibilità**, sugli spazi pubblici circostanti il fabbricato data la ristrettezza della viabilità locale, per cui l'eventuale clientela dell'attività commerciale dovrebbe giovare del piazzale part 207 o al più di un'area ricavabile nella part. 208 a patto di garantire il passaggio pedonale e carrabile di terzi verso la part 206.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Inoltre, Il LOTTO UNICO: Capannone ad uso commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8, Rendita Catastale: 1.806,00 €, **CONFINA**:

- **a nord**, tramite muro portante in cemento armato, con strada vicinale di diramazione diretta dalla SP 268b. Sul lato Nord apre (al piano primo) anche il Garage;
- **a sud**, tramite tamponamento esterno finestrato e porte di accesso, con il piazzale pertinenziale afferente alla particella 207;
- **a ovest**, tramite tamponamento esterno cieco e scala esterna, con altra particella (part.206) non eseguita e di proprietà terza;
- **a est**, tramite tamponamento esterno, con ampio terreno adiacente part. 208 (accessibile sia indipendentemente, dalla strada, che direttamente dalla part. 207) attualmente in uso come deposito a cielo aperto di materiali edili e parzialmente recintato.

NOTA C.T.U.: I Confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, accessi, recinzioni e affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cf. Allegati 5 e 10*).

Si riportano di seguito le planimetrie dello stato di fatto dei luoghi in riferimento ai manufatti che insistono sul LOTTO UNICO (capannone principale, soppalchi e garage) così come rilevati dal sottoscritto CTU in data accesso 06/12/2019.

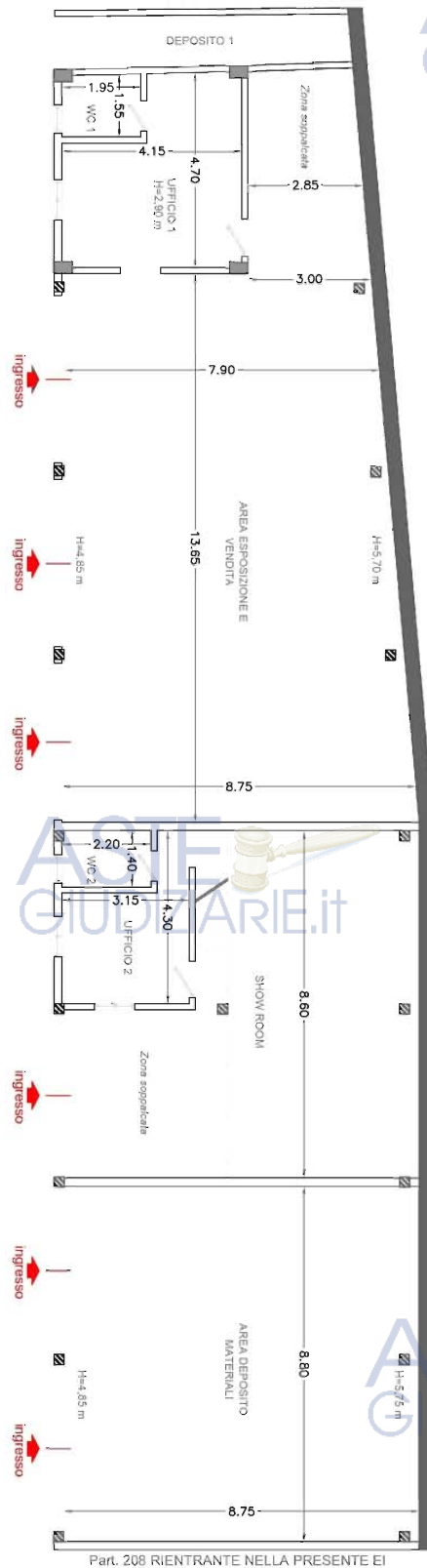


ALTRA U.I. Part. 206 NON ESECUTATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n° 201/2019 - Località Lago, Palmonte(SA)
Pianta Piano terra, quota +0,10 m (N.C.E.L. art. 3, lett. a) § 3° par. 207)

STRADA VICINALE STERRATA



Part. 208 RIENTRANTE NELLA PRESENTE EI

PIAZZALE Part. 207, UTILIZZATO
ANCHE DA TERZI ESTRANEI ALLA
PRESENTE EI

SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE	
WC 1	mq 2,9
Ufficio 1	mq 17,6
Esposizione e vendita	mq 126,4
WC 2	mq 3,0
Ufficio 2	mq 9,8
Show room	mq 58,8
Deposito 1	mq 9,1
Dep. materiali	mq 77,4
TOTALE	mq 305,0



TRIBUNALE DI SALERNO
16729 nuova casa
Viale della Libertà
84100 Salerno
D.E. 1901, Modulo Territorio

Elaborato:

Pianta Capannoni ad uso commerciale Piano Terra
(gentile Part. 1, N.C.E.L. art. 3, lett. a) § 3° par. 207)
(N.C.E.L. art. 3, lett. a) § 3° par. 207)

Scala:

1:100

Data:

07/01/2020

L'Esperto del giudice:

Ing. COSIMO CAIAZZO
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 7032
Via B. Riccaoli n° 46 Battipaglia, (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



TRIBUNALE DI SALERNO
Sezione Seconda Civile
L. 10/1/2019 n. 10
D. 10/1/2019 n. 10

Elaborato:

Pianta Capannoni ad uso commerciale (Piano Primo)
Quotazione 1/2019 (L. 10/1/2019 n. 10)
(C.C.E.L. n. 1/2019)

Scale:

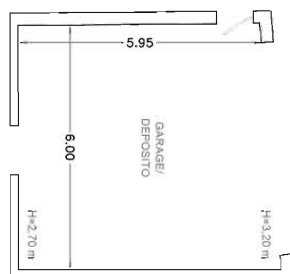
1:100

Data:

07/01/2020

L'Espresso del giudice:
Ing. COSIMO CAIAZZO
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 7032
Via B. Ricca n° 46 Battipaglia, (SA)

ALTRA U.I. Part. 206 NON ESECUTATA



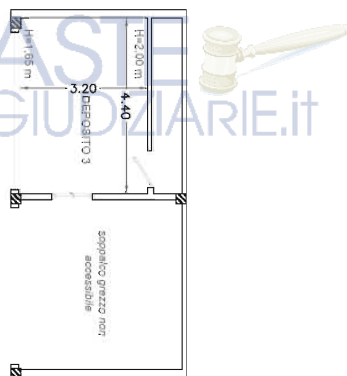
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIAZZALE Part. 207, UTILIZZATO
ANCHE DA TERZI ESTRANEI ALLA
PRESENTE EI

STRADA VICINALE STEREPATA

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n° 201/2019 Località Lago, Palmomonte(SA)
Pianta Piano Primo: quota +3.20 m (C.C.E.L. n. 1/2019)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE
Garage mq 37,1
Deposito 3 mq 13,4
TOTALE mq 50,5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Part. 208 RIENTRANTE NELLA PRESENTE EI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del LOTTO UNICO** (Part. 207 e 208), non coincidono con i dati riportati nel pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nell'istanza di vendita e nell'iscrizione a ruolo, che fanno riferimento alla formalità ipotecaria del 2006 alla base del titolo esecutivo, formalità precedente alla soppressione degli identificativi e alle variazioni catastali subentrate nel 2011.
- **Sui beni di cui ai cespiti eseguiti, non insiste altro pignoramento** al di fuori di quello su cui è incardinata la presente EI 201/2019;
- **Le visure storiche dei cespiti pignorati** recano traccia delle variazioni catastali e del titolo di proprietà nonché riportano correttamente il regime patrimoniale del debitore di separazione dei beni. Semplicemente sia la data di nascita sia il codice fiscale non validato in anagrafe tributaria, risentono degli errori già evidenziati nelle pagine precedenti dal CTU nonché nella Certificazione Notarile;
- **La mappa catastale WEGIS** FL 5 Palomonte, reca in nuovi identificativi catastali (Part. IIle 207 e 208) e riporta la sagoma del fabbricato;
- **La planimetria catastale del capannone ad uso commerciale**, risulta presente agli atti informatizzati dell'agenzia del territorio e dal confronto con il rilievo effettuato dal CTU dello stato di fatto, risultano esclusivamente lievi difformità inerenti la distribuzione interna di cui si dirà più ampiamente al Quesito 13, così come per la planimetria più recente assentita presso l'UTC di Palomonte. In particolare dal confronto di quanto rilevato in data accesso, con gli elaborati progettuali ultimi depositati al comune di Palomonte e la planimetria catastale emergono come uniche difformità:
 - la presenza di un muro di partizione nella porzione destra del capannone (utilizzato per suddividere lo spazio unico di progetto nei due macro ambienti attualmente presenti);
 - la diversa dimensione della finestra nel soppalco lato ovest, unitamente alla presenza di un varco carrabile non previsto in sede progettuale.

Per ulteriori dettagli descrittivi ed illustrativi dello stato dei luoghi si rimanda alla relazione grafico fotografica del LOTTO UNICO redatta in separato file e destinata alla pubblicità immobiliare.



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi della certificazione Notarile per Notaio Esposito e per confronto con la Nota di trascrizione del titolo di Proprietà principale, acquisita dal C.T.U. e riportata in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL LOTTO UNICO (*Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8*) è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà al **Debitore OMISSIS**, in virtù del seguente **Titolo di Proprietà principale**:

- **Atto di donazione (tra vivi) del 23/02/2006 REP. 7520 per Notaio Branca (registrato a Eboli il 06/03/2006 al n. 226 e trascritto a Salerno il 28/02/2006 ai nn. 11493/6803 con rettifica della Nota di Trascrizione del 22/06/2006 RG 34338 RP 20544)**, da parte del donante **OMISSIS** che aveva a sua volta ricevuto, l'area di sedime su cui è stato successivamente edificato l'immobile attuale, tramite atto di **compravendita ultraventennale per Notaio Parisi del 13/02/1967, registrato a Polla in data 23/02/1967 al n. 119 e trascritto a Salerno il 09/03/1967 ai nn 6304/5511.**

Detto Atto è stato, successivamente alla prima trascrizione, rettificato con una ulteriore nota di trascrizione per correggere la data di nascita del Sig. OMISSIS e per precisare il diritto di passaggio pedonale e carrabile insistente sulle attuali part 207 e 208 in favore delle unità immobiliari ubicate sulla part 206:

- **Rettifica nota di trascrizione del titolo di proprietà principale** (atto di donazione tra vivi, per Notaio Branca REP 7520) **del 22/06/2006 con RG 34338 RP 20544** (rettifica specificata nella sez. D inerisce la data di nascita del Sig. OMISSIS, debitore, e la riserva del diritto di passaggio carrabile e pedonale insistente sulla particella ex 163 ora 208 in favore dell'attigua particella ex 164 da cui ha avuto origine la Part. 206 non esecutata e la Part. 207 esecutata)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO



Quesito 6: *‘Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

Fermo restando l’opportunità da parte del creditore procedente o del potenziale acquirente di effettuare anche in fase successiva eventuali frazionamenti dell’ampio locale commerciale in quanto dotato di più accessi, si ribadisce che il LOTTO UNICO (*Capannone ad uso commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza*) è eseguito per l’intera proprietà piena ed esclusiva in capo al debitore OMISSIS, attualmente coniugato, in regime di separazione dei beni, con OMISSIS (soggetto non eseguito nella presente EI 201/2019), e dunque non si pone alcuna questione divisionale. Gli eventuali residui sulle vendite del LOTTO andranno assegnati al debitore.

Il regime patrimoniale è peraltro riportato sia nell’estratto di matrimonio sia recepito nelle visure catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Quesito 7: *'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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'*

STATO DI POSSESSO LOTTO UNICO:

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore sig. **OMISSIS** durante le operazioni di accesso 06/12/2019, e di successiva verifica, è emerso che **il LOTTO UNICO** risulta materialmente **libero e scevro da qualsiasi contratto di locazione o altro genere.**

Inoltre esso si presenta in stato di momentaneo abbandono ed in parte occupato da materiali di risulta riconducibili alla vecchia attività di rivendita prodotti edili che in esso aveva luogo, e dunque allo stato attuale (senza operazioni di approfondito sgombero e pulizia), non suscettibile di utilizzazione da parte di terzi o dell'esecutato stesso né per fini commerciali né di altro genere.

Relativamente ad aspetti circa gli **asservimenti relativi ai diritti di passaggio** si osserva che:

- l'area part 208 di pertinenza esclusiva è attualmente tenuta in parte anche destinandola a ricovero per animali di allevamento, ricoveri provvisori eventualmente da sgomberare nella fase di liberazione del LOTTO che precede la vendita e l'assegnazione;
- il piazzale antistante il capannone e ricadente sulla part. 207, è attualmente fruito per la sosta, il transito e l'accesso anche in favore dell'abitazione part 206 adiacente al LOTTO, ma non eseguita, abitazione fruita dai parenti del debitore. Si precisa a tal proposito che su detto piazzale insiste esclusivamente diritto di passaggio pedonale e carrabile in favore della part. 206 come precisato nella rettifica della trascrizione del titolo di proprietà principale.
- Esistono scalette di attuale uso comune che dalla superiore strada pubblica e dal garage superiore adducono all'abitazione part. 206 ed al piazzale part. 207.



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

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2018/2019*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE del complesso con riferimento al generico vano, sia esso produttivo o di servizio:** →

$$V \text{ unitario medio di locazione} = \frac{2,4 + 1,7 + 4}{3} = 2,7 \text{ €/mq. X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale utile rilevata (355,55 m²)** e considerando inclusi nel canone i comodi del cespite (*piazzale antistante, e ampia corte adiacente part. 208*), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:**

- **Canone locativo**

Capannone ad uso **commerciale**: Palomonte Fl. 5 Part. 207 e 208 graffata =
= 2,7 €/mq x mese x 355,5 mq. di sup. utile = 959,85 €/mese ≈

≈ **950 €/mese in cifra tonda**

(considerando da un lato la plusvalenza data dagli spazi pertinenziali, dall'altro la minusvalenza data dalla scarsa utilizzabilità degli ambienti soppalcati).

Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, **il cespite pignorato risulta privo di contratto di locazione** e che resterà facoltà della custodia giudiziale pattuire anche un'indennità di occupazione transitoria di entità inferiore a quella afferente all'entrata a regime dell'attività commerciale, nel periodo riferito allo sgombero e alla liberazione del cespite o al riavvio dell'attività.



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

Dall'*Estratto di Matrimonio*, rilasciato dall'*Ufficio Stato Civile del Comune di Palomonte* (Sa) e prodotto al CTU in data **31/10/2019** (Cfr. *All. 4a: Estratto Atto di Matrimonio n°1 parte II Serie B anno 1998*), emerge che i coniugi, **OMISSIS (debitore) e OMISSIS (coniuge non esecutata nella presente EI)** sono uniti in matrimonio dal 29/08/1998 presso il Comune di **OMISSIS**, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni. (cfr. *All. 4a*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CALAZZO



Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem’*

Come accertato durante il corso delle operazioni peritali e in data **accesso CTU 06/12/2019** si è avuto modo di constatare che sui beni eseguiti, di cui al LOTTO UNICO non risulta istituito alcun organismo condominiale, sebbene chiaramente, come più volte rilevato, esistono parti di accesso e passaggio comune (con i beni confinanti di proprietà del nucleo familiare del Sig. OMISSIS ed estranei alla presente EI) destinate a pedonalità e viabilità quali: il piazzale antistante al capannone ad uso commerciale oggetto della presente esecuzione unitamente alla via di accesso ad esso.

Per i vincoli di tipo urbanistico si rimanda al successivo quesito 13.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Quesito 11: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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'*

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **21/01/2020** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, solo le **formalità pregiudizievoli di ipoteca e pignoramento**, riportate di seguito, in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi sui quali è **incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 201/2019:**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6):

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (alla base del titolo esecutivo) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, per Notaio **Fabrizio Branca** del **24/07/2006 REP. 9026, trascritta il 25/07/2006 R.G. 41421 R.P. 11570** a favore di **OMISSIS** (*Creditore procedente*) e contro **OMISSIS** (*debitore*) con riferimento ai vecchi identificativi dei cespiti eseguiti (part. l. 163 e 164 sub 4);
- **All. 6c) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** del **13/05/2019**, trascritto il **21/06/2019** ai numeri **R.G. 24612 R.P. 18908** (sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2019) a favore di **OMISSIS** (*creditore Procedente*) e contro **OMISSIS** (*debitore*) sul **LOTTO UNICO** (Capannone con pertinenza attuali Fl 5 part. 207 e 208 graffata NCEU Palomonte, indicati nella trascrizione con gli estremi ipotecari soppressi nel 2011) come sopra specificato;

Si indica di seguito anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni* aggiornato al **10/03/2016**, secondo le *recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate*:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 201/2019*, sono pari a (*1 pignoramento e 1 ipoteca volontaria*):

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

$$\text{Costi delle relative cancellazioni:} \rightarrow 294 \text{ €} + 35 \text{ €} = \text{€ 329,00}$$

importo che il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque di non detrarre dal valore del Lotto in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente finale.



Quesito 12: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'*

Dall' accesso effettuato in date **05/12/2019 e 13/01/2020** presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N° 5 - DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul debitore, visure storiche catastali per immobili ed estratto del foglio di mappa Wegis), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- **All. 5a) Visura per Soggetto Debitore (OMISSIS):** Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- **All. 5b) Visura storica per immobile** (Capannone ad uso commerciale LOTTO UNICO) NCT Palomonte FL 5 part 207 e 208 graffate;
- **All. 5c) Visura storica per immobile** (ente urbano) NCT Palomonte FL 5 part 208;
- **All. 5d) Mappa catastale Wegis** FL. 5 Palomonte (scala 1:2000 Formato A3), con indicazione Part. Ile 207 e 208 di ubicazione LOTTO UNICO;
- **All. 5e1-2-3) Visure storiche particelle soppresse** N.C.E.U. FL. 5 Palomonte Part. Ile 163 164 e 164 sub 4;
- **All. 5f) Elaborato Planimetrico** scala 1:200 N.C.E.U. FL. 5 Palomonte Part. Ile 207 e 208 graffate
- **All. 5f) Planimetria catastale** scala 1:200 N.C.E.U. FL. 5 Palomonte Part. 207

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Dall'accesso effettuato in data **21/01/2020** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul debitore e sugli immobili oggetto della presente esecuzione**. Tale documentazione è riportata in *Allegati N. 6 - visure ipotecarie*:

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO:

- **All. 6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (*OMISSIS*);

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All. 6b1-2) Estratto Titolo e Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (alla base del titolo esecutivo) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, **per Notaio Fabrizio Branca** del **24/07/2006 REP. 9026**, trascritta il **25/07/2006 R.G. 41421 R.P. 11570** a favore di **OMISSIS (Creditore procedente)** e contro **OMISSIS (debitore)** con riferimento ai vecchi identificativi dei cespiti esecutati (part.lle 163 e 164 sub 4);
- **All. 6c) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** del **13/05/2019**, trascritto il **21/06/2019** ai numeri **R.G. 24612 R.P. 18908** (sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2019) a favore di **OMISSIS (creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (debitore)** sul **LOTTO UNICO (Capannone con pertinenza Fl 5 part. 207 e 208 graffata NCEU Palomonte)** come sopra specificato;

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano incongruenze e/o anomalie sostanziali**, salvo quanto già specificato in merito a errori anagrafici e vecchi identificativi ipotecati e pignorati a fronte di variazioni catastali, discrasie già illustrate ai *quesiti iniziali 1,2,3,4* cui si rimanda, non costituendo in ogni caso tali fattori elementi che possano inficiare la *Procedura Esecutiva E.I. 201/2019*.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 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*

In merito alla **Regolarità edilizia del LOTTO UNICO** si osserva che:

Il Capannone ad uso commerciale, oggetto della presente esecuzione immobiliare, attuale part 207 e 208 graffate FL 5 NCEU Palomonte, costituente il LOTTO UNICO, risulta strutturato in parte in cls armato gettato in opera (relativamente al muro di confine retrostante con lo stradone di tipo vicinale lato nord, costituente l'appoggio portante di tutto lo stabile) e in parte in acciaio con tamponature leggere (relativamente al fronte sud del fabbricato e alla copertura), sicuramente **costruito in epoca successiva al 2000 (come dimostrano gli elaborati raccolti negli Allegati 7) e dotato di regolare titolo edilizio.** Detto immobile, è costituito in buona parte da un locale a tutta altezza con struttura portante in acciaio (ancorata al muro di contenimento retrostante in cls) e chiusure leggere, soppalcato solo in limitate porzioni, e dotato di porte scorrevoli continue che garantiscono ingressi estesi lungo tutta la lunghezza del fronte sud. Il tutto (struttura, divisioni interne allo stato attuale e accessi) è riportato nelle planimetrie redatte dal sottoscritto CTU, derivanti da rilievo sul posto e successiva digitalizzazione di quanto appreso.

Dall'analisi degli atti, effettuata presso l'archivio UTC del comune di Palomonte, il sottoscritto CTU ha reperito i seguenti titoli edilizi che dettagliano l'immobile in questione:



- **All.7a) Variante Permesso di Costruire N° 3 del 26/02/2004 scaturita da** pratica di richiesta PdC istruita con PROT. 1585 del 26/02/2004 rilasciata dal Comune di **Palomonte** e inerente la ricostruzione del fabbricato in zona Lago LOTTO UNICO (Capannone ad uso commerciale);
- **All.7b) Grafici progettuali illustrativi (Piante) della Variante al Permesso di Costruire N° 3 del 26/02/2004**, approvati con **timbro dell'ufficio tecnico comunale**;
- **All. 7c) Certificato di Agibilità n° 12 Prot. 9005** del 25/10/2016

Dal confronto di quanto rilevato in data accesso, con gli elaborati progettuali ultimi depositati al comune di Palomonte, emergono come uniche difformità:

- la presenza di un muro di partizione nella porzione destra del capannone (utilizzato per suddividere lo spazio unico di progetto nei due macro ambienti attualmente presenti);
- la diversa dimensione della finestra nel soppalco lato ovest, unitamente alla presenza di un varco carrabile non previsto in sede progettuale.

Poiché però il CTU ha già previsto oneri detrattivi legati alla redazione e/o aggiornamento della planimetria catastale unitamente alla presentazione di una CILA in sanatoria atta alla regolarizzazione di queste piccole difformità, non ritiene di praticare ulteriori detrazioni nella formazione del valore a base d'asta del LOTTO UNICO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise'*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del lotto: LOTTO UNICO (Capannone ad uso commerciale con spazi pertinenziali esterni, in Località Lago, Palomonte (SA)), è stato esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi unitamente ad una valutazione della consistenza superficiale del cespite e delle pertinenze ad esso.

Si è poi preso atto della **necessità di operazioni di manutenzione ordinaria e sgombero di parte dei materiali presenti (meglio specificate nel quesito 15).**

Infine, si è considerata la **zona, nella quale i cespiti eseguiti risiedono, la periferia del comune di Palomonte;** è stato dunque valutato il **procedimento di stima** più adatto, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Mono parametrico basato sul parametro superficiale, ed altresì adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze,** ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei: *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei valori listino Quotazioni Metro quadro*, il **valore unitario**, sono state praticate **le aliquote di omogeneizzazione di competenza attinenti al caso.**

Indi sono stati **detratti** per il LOTTO UNICO gli oneri per:

- Oneri di discarica per l'aliquota di materiali da smaltire presso un sito autorizzato;
- Oneri di pulizia generale;
- Deprezzamento sul valore percentuale delle aree scoperte in quanto gravate da diritto di passaggio pedonale e carrabile;



(Sono stati valutati per confronto anche i Valori Fondiari Medi rispetto al criterio adoperato di deprezzamento dell'aliquota per asservimento delle aree in questione)

- CILA o SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle tramezzature aggiuntive e delle aperture difformi;
- Pratiche catastali di aggiornamento e/o redazione ex novo della planimetria catastale

In seguito a ciò si può pervenire al **Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta)**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Procedimento Monoparametrico su base indiretta OMI/BORSINO/MQ e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione del Cespite e delle sue pertinenza è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cfr. All.ti 9 Vol. Allegati*):

- il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- Il **Listino Quotazioni Metroquadro**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre quaranta agenti immobiliari di zona;
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato 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 considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.



Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), 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.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

La stima del LOTTO UNICO è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in buono stato di finitura e conservazione, e dotato di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile il cespite in questione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente ai locali commerciali (piano terra) e ai depositi (soppalchi e locale aperto piano terra lato ovest), in località Palomonte, peraltro molto ravvicinati tra loro, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI PER CIASCUN TIPO DI MANUFATTO**:

$$V_{\text{unitario capannone ad uso commerciale}} = \frac{552 + 516 + 700}{3} = 589,3 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario depositi e soppalco h < 2,4m}} = 0,30 \times 589,3 = 176,8 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario piazzale carrabile asservito}} = 0,05 \times 589,3 = 29,4 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



V unitario spazio asservito part 208 da sgomberare e sistemare = $0,025 \times 589,3 = 14,7 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Fabbricato e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la consistenza metrica superficiale utile, ed altresì praticando le detrazioni già specificate, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO UNICO**:

- *V. Capannone ad uso commerciale* = $295,9 \text{ mq.} \times 589,3 \text{ €/mq.} = 174.373,87 \text{ €};$
- *V. Depositi e soppalchi con $h < 2,4 \text{ m}$* = $59,60 \text{ mq.} \times 176,8 \text{ €/mq.} = 10.537,28 \text{ €};$
- *V. Piazzale antistante ad uso non esclusivo* = $405 \text{ mq} \times 29,4 \text{ €/mq.} = 11.907,0 \text{ €};$
- *V. Piazzale terreno adiacente* = $462 \text{ mq} \times 14,7 \text{ €/mq.} = 6.791,40 \text{ €};$

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO $\approx 203.500,00 \text{ €}$

Considerando circa 7.000,00 € di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili antistanti il deposito (-1.500 €),
- **smaltimento a discarica controllata** rifiuti edili (-3.000€) presenti in particolare nel piazzale antistante e in quello adiacente al cespite, incluso lo smontaggio della piccola tettoia in lamiera non regolamentata nella part. 208 e la successiva sanificazione;
- **CILA o SCIA in sanatoria** per la regolarizzazione delle tramezzature aggiuntive e delle aperture difformi anche dal punto di vista catastale (-2.500€);

Ed applicando dunque al totale di **203.500,00 €**, le aliquote detrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO UNICO = 196.500,00 € IN CIFRA TONDA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



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

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso 06/12/2019:

- All’interno sia del capannone ad uso commerciale, che nel terreno e nel piazzale ad esso pertinenziale sono presenti taluni quantitativi di materiali edili afferenti la vecchia attività commerciale posta in essere in quegli ambienti negli anni addietro e materiali di risulta, in parte recuperabili e in parte da destinare a rifiuto presso discarica autorizzata;
- Della necessità di un parziale smaltimento di tali materiali è stato tenuto conto in sede di formazione del valore a base d’asta del LOTTO UNICO, praticando una detrazione forfettaria di 4.500,00 euro per spese di rimozione delle aliquote di beni degradati o comunque irrecuperabili;
- Il valore complessivo dei beni di arredo si aggira presumibilmente intorno ai 10.000€;

Poiché però i materiali stoccati risultano (a dire dello stesso esecutato) essere di proprietà del Debitore Sig. OMISSIS e del suo nucleo familiare, interessati alla loro conservazione, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dal valore del Lotto UNICO, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell’acquirente, ma eventualmente, il Sig. OMISSIS stesso provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese delle aliquote di materiali riutilizzabili e/o rivendibili.



Quesito 17: *‘Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni’*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.201/2019)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, oggetto di deposito telematico in separato file rispetto al presente elaborato, in quanto **priva di dati sensibili** e pertanto **adatta alla pubblicità immobiliare** è completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le altre foto sono state comunque tutte telematicamente depositate agli atti del procedimento.

Il **rilevamento fotografico** è stato effettuato in data **Sopralluogo C.T.U.** del **06/12/2019** dalle ore 10:00 alle ore 11:00 (*Cfr. Verb. accesso CTU in All.8*).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60 .**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'inquadramento del cespite eseguito:

- **LOTTO UNICO** (E.I. 201/2019): Capannone ad uso commerciale con spazi pertinenziali, Località Lago, Palomonte *più le pertinenze ad esso (quali stradoni e aree di accesso, piazzale esterno e spiazzo pertinenziale adiacente)*, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità e caratteristiche dell'accesso e dell'immediato intorno;**
- **Individuazione e stato dell'Area Pertinenziale e degli spazi ad uso comune;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



- **Valutazione dello stato delle finiture esterne del fabbricato, e delle condizioni manutentive degli spazi circostanti.**

che INTERNAMENTE:

- **individuazione e valutazione dello stato dei VANI di cui si compongono gli ambienti facenti parte dell'immobile esecutato.**

La **relazione grafico- fotografica è stata redatta** inserendo immagini inerenti la cartografia e un completo rilievo fotografico del cespite, effettuato nella data suddetta, ed ugualmente oggetto di deposito telematico;



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Quesito 17: *‘Contatti il Giudice dell’esecuzione per comunicazioni informali e di importanza 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 CTU, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, volte al corretto assolvimento del suo mandato, non ha incontrato specifiche difficoltà per le quali si rendesse necessario disturbare l’Ill.mo Giudice dell’esecuzione. Per tale motivo non è stata effettuata alcuna comunicazione né di tipo formale né informale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Quesito 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 al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.’*

Il sottoscritto CTU, fa presente che in relazione alla EI 201 del 2019, non risulta all’attualità istituita alcuna Custodia Giudiziale, ma quando questa sarà nominata, unitamente al Delegato alle vendite, potrà beneficiare di tutto l’appoggio e il supporto tecnico del CTU, il quale dichiara sin da ora la sua più piena disponibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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), 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del LOTTO UNICO,** unitamente al **Valori a base d'asta:**

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

- **LOTTO UNICO (E.I. 201/2019): Capannone a struttura mista (acciaio e calcestruzzo) ad uso commerciale, parzialmente soppalcato,** consistente in complessivi circa **355,50 m² di superficie utile** (verificata attraverso un accurato rilievo metrico) con **superfici pertinenziali quali piazzale antistante e terreno adiacente di complessivi 867 m² circa, asserviti a passaggio pedonale e carrabile in favore della attigua part. 206 non eseguita.** Tale fabbricato è ubicato nel **territorio comunale di Palomonte (SA)** nella zona periferica del Comune in questione nota con il nome di ‘Perrazze’, ad una distanza di circa 3,5 km dal palazzo sede dell’amministrazione comunale. Lo stabile oggetto di pignoramento si articola allo stato di fatto in:
 - **Piano terra** suddiviso in tre macro ambienti di cui due parzialmente soppalcati, con superficie complessiva di circa **305,0 m² utili**, piazzale antistante destinato alla sosta temporanea degli autoveicoli (attualmente in uso condiviso con terzi non eseguiti), di larghezza sufficiente per consentire anche una comoda manovra, di circa **405 m² utili**;
 - **Piano primo** costituito da due depositi di cui uno (lato ovest) attualmente in uso come autorimessa, con superficie utile complessiva di circa **50,5 m².**



- **Terreno adiacente** (part.208) attualmente destinato a deposito attrezzature di circa **462 m²** (la servitù di passaggio pedonale e carrabile insisterebbe anche su tale particella, seppure l'accesso e lo spazio di transito impegnano di fatto il solo piazzale antistante il capannone Part. 207);

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), **Rendita Catastale: 1.806,00 €**.

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: 196.500,00 €

Note CTU su configurazione LOTTO:

Il sottoscritto CTU ha inteso configurare un lotto unico in quanto insiste vincolo di pertinenzialità tra i cespiti eseguiti (capannone, piazzale e terreno circostante), che sono peraltro ubicati in posizioni adiacenti e confinanti tra loro, e al fine di agevolare le operazioni di vendita dei suddetti.

Ulteriori NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del LOTTO UNICO** (Part. 207 e 208), non coincidono con i dati riportati nel pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nell'istanza di vendita e nell'iscrizione a ruolo, che fanno riferimento alla formalità ipotecaria del 2006 alla base del titolo esecutivo, formalità precedente alla soppressione degli identificativi e alle variazioni catastali subentrate nel 2011.
- **Sui beni di cui ai cespiti eseguiti, non insiste altro pignoramento** al di fuori di quello su cui è incardinata la presente EI 201/2019;
- **Le visure storiche dei cespiti pignorati** recano traccia delle variazioni catastali e del titolo di proprietà nonché riportano correttamente il regime patrimoniale del debitore di separazione dei beni. Semplicemente sia la data di nascita sia il codice fiscale non validato in anagrafe tributaria, risentono degli errori già evidenziati nelle pagine precedenti dal CTU nonché nella Certificazione Notarile;



- **La mappa catastale WEGIS** FL 5 Palomonte, reca in nuovi identificativi catastali (Part. IIe 207 e 208) e riporta la sagoma del fabbricato;

Inoltre, Il LOTTO UNICO: Capannone ad uso commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8, Rendita Catastale: 1.806,00 €, **CONFINA:**

- **a nord**, tramite muro portante in cemento armato, con strada vicinale di diramazione diretta dalla SP 268b. Sul lato Nord apre (al piano primo) anche il Garage;
- **a sud**, tramite tamponamento esterno finestrato e porte di accesso, con il piazzale pertinenziale afferente alla particella 207;
- **a ovest**, tramite tamponamento esterno cieco e scala esterna, con altra particella (part. 206) non eseguita e di proprietà terza;
- **a est**, tramite tamponamento esterno, con ampio terreno adiacente part. 208 (accessibile sia indipendentemente, dalla strada, che direttamente dalla part. 207) attualmente in uso come deposito a cielo aperto di materiali edili e parzialmente recintato.

NOTA C.T.U.: I Confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, accessi, recinzioni e affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (cfr. Allegati 5 e 10).

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi della certificazione Notarile per Notaio Esposito e per confronto con la Nota di trascrizione del titolo di Proprietà principale, acquisita dal C.T.U. e riportata in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

IL LOTTO UNICO (*Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8*) è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà al **Debitore OMISSIS**, attualmente coniugato con la sig.ra **OMISSIS** in regime patrimoniale di separazione dei beni), in virtù del seguente **Titolo di Proprietà principale**:



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



- **Atto di donazione (tra vivi) del 23/02/2006 REP. 7520 per Notaio Branca (registrato a Eboli il 06/03/2006 al n. 226 e trascritto a Salerno il 28/02/2006 ai nn. 11493/6803 con rettifica della Nota di Trascrizione del 22/06/2006 RG 34338 RP 20544)**, da parte del donante **OMISSIS** che aveva a sua volta ricevuto, l'area di sedime su cui è stato successivamente edificato l'immobile attuale, tramite atto di **compravendita ultraventennale per Notaio Parisi del 13/02/1967, registrato a Polla in data 23/02/1967 al n. 119 e trascritto a Salerno il 09/03/1967 ai nn 6304/5511.**

Detto Atto è stato, successivamente alla prima trascrizione, rettificato con una ulteriore nota di trascrizione per correggere la data di nascita del Sig. OMISSIS e per precisare il diritto di passaggio pedonale e carrabile insistente sulle attuali part 207 e 208 in favore delle unità immobiliari ubicate sulla part 206:

- **Rettifica nota di trascrizione del titolo di proprietà principale** (atto di donazione tra vivi, per Notaio Branca REP 7520) **del 22/06/2006 con RG 34338 RP 20544** (rettifica specificata nella sez. D inerisce la data di nascita del Sig. OMISSIS, debitore, e la riserva del diritto di passaggio carrabile e pedonale insistente sulla particella ex 163 ora 208 in favore dell'attigua particella ex 164 da cui ha avuto origine la Part. 206 non eseguita e la Part. 207 eseguita)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6):

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (alla base del titolo esecutivo) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, **per Notaio Fabrizio Branca del 24/07/2006 REP. 9026, trascritta il 25/07/2006 R.G. 41421 R.P. 11570** a favore di **OMISSIS (Creditore procedente)** e contro **OMISSIS (debitore)** con riferimento ai vecchi identificativi dei cespiti eseguiti (part.ile 163 e 164 sub 4);
- **All. 6c) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** del **13/05/2019**, trascritto il **21/06/2019** ai numeri **R.G. 24612 R.P. 18908** (sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2019) a favore di **OMISSIS (creditore Procedente)** e contro **OMISSIS (debitore)** sul **LOTTO UNICO** (Capannone con pertinenza attuali Fl 5 part. 207 e 208 graffata NCEU Palomonte, indicati nella trascrizione con gli estremi ipotecari soppressi nel 2011) come sopra specificato;

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**:

Costi delle relative cancellazioni: → 294 € + 35 € = € 329,00



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



STATO DI POSSESSO LOTTO UNICO:

Premesso che all'esito di interpellazione del debitore sig. **OMISSIS** durante le operazioni di accesso 06/12/2019, e di successiva verifica, è emerso che il **LOTTO UNICO** risulta materialmente **libero e scevro da qualsiasi contratto di locazione o altro genere.** Inoltre esso si presenta in stato di momentaneo abbandono ed in parte occupato da materiali di risulta riconducibili alla vecchia attività di rivendita prodotti edili che in esso aveva luogo, e dunque allo stato attuale (senza operazioni di approfondito sgombero e pulizia), non suscettibile di utilizzazione da parte di terzi o dell'esecutato stesso né per fini commerciali né di altro genere.

Relativamente ad aspetti circa gli **asservimenti relativi ai diritti di passaggio** si osserva che:

- l'area part 208 di pertinenza esclusiva è attualmente tenuta in parte anche destinandola a ricovero per animali di allevamento, ricoveri provvisoriamente da sgomberare nella fase di liberazione del LOTTO che precede la vendita e l'assegnazione;
- il piazzale antistante il capannone e ricadente sulla part. 207, è attualmente fruito per la sosta, il transito e l'accesso anche in favore dell'abitazione part 206 adiacente al LOTTO, ma non eseguita, abitazione fruita dai parenti del debitore. Si precisa a tal proposito che su detto piazzale insiste esclusivamente diritto di passaggio pedonale e carrabile in favore della part. 206 come precisato nella rettifica della trascrizione del titolo di proprietà principale.
- Esistono scalette di attuale uso comune che dalla superiore strada pubblica e dal garage superiore adducono all'abitazione part. 206 ed al piazzale part. 207.

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

Consultando sia i dati medi di *Osservatorio OMI, Borsino Immobiliare, e listini 2018/2019*, peraltro abbastanza ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equi ponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE del complesso con riferimento al generico vano, sia esso produttivo o di servizio:** →

$$\text{V unitario medio di locazione} = \frac{2,4 + 1,7 + 4}{3} = 2,7 \text{ €/mq. X mese.}$$

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale utile rilevata (355,55 m²)** e considerando inclusi nel canone i comodi del cespite (*piazzale antistante, e ampia corte adiacente part. 208*), si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:**



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



- **Canone locativo**

Capannone ad uso commerciale: Palomonte Fl. 5 Part. 207 e 208 graffata =

= 2,7 €/mq x mese x 355,5 mq. di sup. utile = 959,85 €/mese ≈

≈ 950 €/mese in cifra tonda

(considerando da un lato la plusvalenza data dagli spazi pertinenziali, dall'altro la minusvalenza data dalla scarsa utilizzabilità degli ambienti soppalcati).

Si ribadisce infine che, in ogni caso, all'attualità, **il cespite pignorato risulta privo di contratto di locazione** e che resterà facoltà della custodia giudiziale pattuire anche un'indennità di occupazione transitoria di entità inferiore a quella afferente all'entrata a regime dell'attività commerciale, nel periodo riferito allo sgombero e alla liberazione del cespite o al riavvio dell'attività.

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla **Regolarità edilizia del LOTTO UNICO** si osserva che:

Il Capannone ad uso commerciale, oggetto della presente esecuzione immobiliare, attuale part 207 e 208 graffate FL 5 NCEU Palomonte, costituente il LOTTO UNICO, risulta strutturato in parte in cls armato gettato in opera (relativamente al muro di confine retrostante con lo stradone di tipo vicinale lato nord, costituente l'appoggio portante di tutto lo stabile) e in parte in acciaio con tamponature leggere (relativamente al fronte sud del fabbricato e alla copertura), sicuramente **costruito in epoca successiva al 2000 (come dimostrano gli elaborati raccolti negli Allegati 7) e dotato di regolare titolo edilizio**. Detto immobile, è costituito in buona parte da un locale a tutta altezza con struttura portante in acciaio (ancorata al muro di contenimento retrostante in cls) e chiusure leggere, soppalcato solo in limitate porzioni, e dotato di porte scorrevoli continue che garantiscono ingressi estesi lungo tutta la lunghezza del fronte sud. Il tutto (struttura, divisioni interne allo stato attuale e accessi) è riportato nelle planimetrie redatte dal sottoscritto CTU, derivanti da rilievo sul posto e successiva digitalizzazione di quanto appreso.

Dall'analisi degli atti, effettuata presso l'archivio UTC del comune di Palomonte, il sottoscritto CTU ha reperito i seguenti titoli edilizi che dettagliano l'immobile in questione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



- **All.7a) Variante Permesso di Costruire N° 3 del 26/02/2004 scaturita da** pratica di richiesta PdC istruita con PROT. 1585 del 26/02/2004 rilasciata dal Comune di **Palomonte** e inerente la ricostruzione del fabbricato in zona Lago LOTTO UNICO (Capannone ad uso commerciale);
- **All.7b) Grafici progettuali illustrativi (Piante) della Variante al Permesso di Costruire N° 3 del 26/02/2004**, approvati con **timbro dell'ufficio tecnico comunale**;
- **All. 7c) Certificato di Agibilità n° 12 Prot. 9005** del 25/10/2016

Dal confronto di quanto rilevato in data accesso, con gli elaborati progettuali ultimi depositati al comune di Palomonte, emergono come uniche difformità:

- la presenza di un muro di partizione nella porzione destra del capannone (utilizzato per suddividere lo spazio unico di progetto nei due macro ambienti attualmente presenti);
- la diversa dimensione della finestra nel soppalco lato ovest, unitamente alla presenza di un varco carrabile non previsto in sede progettuale.

Poiché però il CTU ha già previsto oneri detrattivi legati alla redazione e/o aggiornamento della planimetria catastale unitamente alla presentazione di una CILA in sanatoria atta alla regolarizzazione di queste piccole difformità, non ritiene di praticare ulteriori detrazioni nella formazione del valore a base d'asta del LOTTO UNICO.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

La stima del LOTTO UNICO è stata valutata in funzione del fatto che esso si presenta attualmente in buono stato di finitura e conservazione, e dotato di tutte le opere di finitura necessarie per rendere agibile e utilizzabile il cespite in questione.

I dati medi forniti dalle Fonti Indirette relativamente ai locali commerciali (piano terra) e ai depositi (soppalchi e locale aperto piano terra lato ovest), in località Palomonte, peraltro molto ravvicinati tra loro, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI PER CIASCUN TIPO DI MANUFATTO:**

$$V_{\text{unitario capannone ad uso commerciale}} = \frac{552 + 516 + 700}{3} = 589,3 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{unitario depositi e soppalco h < 2,4m}} = 0,30 \times 589,3 = 176,8 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



$V_{\text{unitario piazzale carrabile asservito}} = 0,05 \times 589,3 = 29,4 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$

$V_{\text{unitario spazio asservito part 208 da sgomberare e sistemare}} = 0,025 \times 589,3 = 14,7 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del Fabbricato e moltiplicando dunque il valore unitario, appropriato per taluna categoria, per la consistenza metrica superficiale utile, ed altresì praticando le detrazioni già specificate, si ottiene in cifra tonda il seguente **VALORE BASE D'ASTA del LOTTO UNICO**:

- *V. Capannone ad uso commerciale* = 295,9 mq. x 589,3 €/mq. = 174.373,87 €;
- *V. Depositi e soppalchi con $h < 2,4 \text{ m}$* = 59,60 mq. x 176,8 €/mq. = 10.537,28 €;
- *V. Piazzale antistante ad uso non esclusivo* = 405 mq x 29,4 €/mq. = 11.907,0 €;
- *V. Piazzale terreno adiacente* = 462 mq x 14,7 €/mq. = 6.791,40 €;

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO $\approx$ 203.500,00 €

Considerando circa 7.000,00 € di oneri a detrarsi dal prezzo complessivo, così articolati:

Oneri a detrarsi per:

- **pulizia e sgombero** dai materiali non riutilizzabili antistanti il deposito (-1.500 €),
- **smaltimento a discarica controllata** rifiuti edili (-3.000€) presenti in particolare nel piazzale antistante e in quello adiacente al cespite, incluso lo smontaggio della piccola tettoia in lamiera non regolamentata nella part. 208 e la successiva sanificazione;
- **CILA o SCIA in sanatoria** per la regolarizzazione delle tramezzature aggiuntive e delle aperture difformi anche dal punto di vista catastale (-2.500€);

Ed applicando dunque al totale di **203.500,00 €**, le aliquote detrattive appena elencate otteniamo:

Val. base d'Asta LOTTO UNICO = 196.500,00 € IN CIFRA TONDA.



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 07/04/2020** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con Osservanza

Battipaglia, 27 gennaio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Segue in Appendice, Elenco Allegati: →

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 201/2019

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°1 relazioni grafico-fotografiche, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- **Allegati 1** - Decreto di Nomina con Documento di riconoscimento, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU
(da All. 1a ad All. 1c);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento E.I. 201/2019
(da All. 2a ad All. 2c);
- **Allegati 3** - Titoli di Proprietà
(da All. 3a ad All. 3b);
- **Allegato 4** - Dati anagrafici Debitore e trascrizioni inerenti il regime patrimoniale
(All. 4a);
- **Allegati 5** - Dati Catastali Lotto Unico
(da All. 5a ad All. 5g);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 201/2019
(da All. 6a ad All. 6c);
- **Allegati 7** - Titoli Edilizi Lotto
(da All. 7a ad All. 7c);
- **Allegato 8** -Verbale Accesso CTU del 06/12/2019;
- **Allegati 9** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari Medi
(Dati estimativi lotto da All. 9a ad All. 9d);
- **Allegati 10** - Geo portale e Rilievi Metrici
(da All. 10a ad All. 10b);



- ❖ Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- ❖ Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- ❖ Prospetto sintetico Lotto Valore a base d'asta;
- ❖ N° 1 Relazione grafico-fotografica;
- ❖ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU: Ing. COSIMO CAIAZZO