

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.204/2021

G.E.: Dott.ssa Enza FARACCHIO



*La presente relazione si compone di n. 60 pagine
+ nn. 23 allegati (suddivisi in 79 sottoallegati)*

ARCH. ALESSANDRA D'ANIELLO
VIA A. GUGLIELMINI N. 5/B SALERNO
C.A.P. 84125 TEL. 089.223907/347 1401472

SALERNO, 04 SETTEMBRE 2022

SOMMARIO

1. Premessa	1
2. Svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art 567 cpc)	5
4. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione degli immobili	10
5. Quesito n.5 – Provenienza degli immobili	16
6. Quesiti nn. 6 e 7– Possibilità di divisione e stato di possesso degli immobili.	19
7. Quesito n. 9 – Regime patrimoniale degli esecutati, sigg. e	20
8. Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili – Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate	20
9. Quesito n. 13 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili.	26
10. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima degli immobili e delle spese.	38
11. Quesiti nn. 8 e 15 – Stima del più probabile canone di locazione degli immobili, degli Oneri dell'Aggiudicatario e dei mobili.	55

1. Premessa.

La sottoscritta arch. Alessandra D’Aniello (con studio in Salerno alla via Guglielmini n.5/b, iscritta all’Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n.1579), è stata nominata Esperto dal Giudice dott.ssa Enza FARACCHIO nell’Esecuzione Immobiliare promossa dalla “

” contro “

”, iscritta presso il Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - R.G.E.n.204/2021, relativamente alla valutazione dei seguenti beni pignorati e alla conseguente determinazione del prezzo base di vendita:

- Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia - foglio 25, p.lla 1049, sub 8 – A2 - abitazione di tipo civile;
- Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia - foglio 25, p.lla 1049, sub 32 – C6 – Stalle, scuderie, rimesse autorimesse

Quesiti

- 1] “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e però 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”;
- 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 però 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”;
- 4] “identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.”;
- 5] “precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;
- 6] “valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;
- 7] “dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale



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

- 8] "determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.";
- 9] "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione";
- 10] "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)";
- 11] "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni";
- 12] "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrate, riferite almeno al 20ennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato";
- 13] "riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R.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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;

- 14) “determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, 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 quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;
- 15) “quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) “corredi la relazione - da presentare anche 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 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 duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17) “estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono consistite in:

1. In data 18.07.2022, 19.07.2022, 27.07.2022 e 04.09.2022, l'Esperto effettuava gli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Ufficio del Territorio, per il rilascio delle visure e delle planimetrie catastali relative agli immobili pignorati (cfr. *Allegato. 1*);
2. In data 09.06.2022, l'Esperto richiedeva copia dell'Atto di Assegnazione di Alloggio a Socio di Cooperativa del 27.04.2018 a rogito Notaio Avv. Carlo Carbone, titolo di diritto di superficie degli immobili oggetto di esecuzione



(cfr. Allegato 3);

3. In data 31.05.2022 con prot. n.40458, l'Esperto inoltrava un'istanza di accesso agli atti al Comune di Battipaglia per richiedere copia di *“tutti gli atti depositati presso il Comune (provvedimenti autorizzativi e grafici ad esso allegati, DIA, SCIA, CILA, sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 o artt. 36 e 37 del DPR 380/01, istanze di condono, pratiche ex L. 219/81, licenza di abitabilità/agibilità, SCA, ecc.) relativi all'immobile adibito a civile abitazione sito in Battipaglia (SA), alla via Carlo Armellini n. 2 (già via Belvedere), al piano secondo, interno 7, Scala “A”, con locale cantinola al piano terra e garage al piano interrato, interno 11, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio 25, Mappale 1049 Subalterno 8 Categoria A/2, Sub 32 Categoria C/6, a nome di uno dei seguenti soggetti:*

*,
attuali proprietari, e Società Cooperativa ,*

, in particolare dei grafici allegati alla Concessione Edilizia n.

9697 del 15 novembre 1979 e successiva variante prot. 5890 del 18 gennaio 1990, e concessione in rinnovo in data 1 febbraio 1994, n. 1168, nonché il certificato di abitabilità originario rilasciato in data 22 aprile 2009 prot. 29302.” (cfr. Allegato 4);

4. In data 06.06.2022, con prot. n. 41440, l'Esperto inoltrava all'Ufficio Anagrafe del Comune di Battipaglia, richiesta dello Stato di Famiglia e dell'Estratto di Atto di Matrimonio degli esecutati sigg. e
(cfr. Allegato 5);

5. In data 19.07.2022 e 20.07.2022, venivano eseguiti degli accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) per le visure ipotecarie per soggetto e per immobile (cfr. Allegato 6);

6. In data 04.07.2022 e 11.07.2022, l'Esperto effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia per la visura, con successivo rilascio di copia, delle pratiche edilizie richieste con istanza di accesso agli atti (cfr. Allegati 7÷13);

7. Il giorno 04.07.2022, l'Esperto eseguiva le operazioni peritali presso gli

immobili oggetto di esecuzione, alla presenza degli esecutati sigg.

(cfr. *Allegato 21*); in tale sede, coadiuvato dall'ing.

Gaetano Caiafa e dal geom. Mauro Santopietro, effettuava il rilievo metrico e fotografico degli immobili (cfr. *Allegato 22*);

8. In data 26.08.2022, l'Esperto inoltrava all'Amministratrice di Condominio di Via Armellini n. 2 richiesta tesa a reperire *“informazioni esaustive circa i lavori in itinere, il loro stato d'avanzamento, il General Contactor, eventuali pendenze dei soggetti esecutati, sigg. , e*

quant'altro possa risultare utile ai fini della vendita” degli immobili (cfr. *Allegato 13*);

9. Numerosi contatti con gli uffici preposti del Comune di Battipaglia per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli immobili e del costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area (cfr. *Allegati 14÷16*).

3. Risposta ai Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art.567 cpc)

3.1 Certificazione Ipotecaria prot. n. SA 111887 del 20/10/2021

La certificazione ventennale ipotecaria e catastale veniva richiesta ai sensi dell'art. 567 cpc, dall'avv. Adriano Santoro, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno- con prot. n. SA 111887 del 20.10.2021, per il periodo compreso tra il 16/09/1993 e il 08/05/2018, per i seguenti soggetti:

- 1.
- 2.
- 3.

(Trascrizioni a favore e contro, Iscrizioni contro)

e i seguenti immobili:

1. Comune di Battipaglia (SA), Catasto Fabbricati Foglio 25, Part. 1049, Sub 8
2. Comune di Battipaglia (SA), Catasto Fabbricati Foglio 25, Part. 1049, Sub 32
3. Comune di Battipaglia (SA), Catasto Terreni Foglio 25, Part. 184
4. Comune di Battipaglia (SA), Catasto Terreni Foglio 1, Part. 184.

In particolare, nel periodo (dal 16/09/1993 al 08/05/2018) e per i soggetti e

immobili richiesti risultano pubblicate le seguenti formalità (Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro:

A. SOCIETA COOPERATIVA

1. TRASCRIZIONE a favore del 16/09/1994-Reg. Part. 19153 Reg. Gen. 24592

2. TRASCRIZIONE contro del 08/05/2018 - Reg. Part.14286 Reg. Gen. 18180

B.

1. TRASCRIZIONE a favore del 08/05/2018 - Reg. Part.14286 Reg. Gen. 18180

2. ISCRIZIONE contro del 08/05/2018 - Reg. Part.2093 Reg. Gen. 18181

3. TRASCRIZIONE contro del 22/09/2021 - Reg. Part.30398 Reg. Gen. 38420

C.

1. ISCRIZIONE contro del 08/05/2018 - Reg. Part.2093 Reg. Gen. 18181

2. TRASCRIZIONE contro del 22/09/2021 - Reg. Part.30398 Reg. Gen. 38420

(cfr. Allegato 8b);

1. TRASCRIZIONE a favore di SOCIETA' COOPERATIVA

e contro Comune di Battipaglia (SA) del 16/09/1994-Reg. Part. 19153 Reg. Gen. 24592

Nell'Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio Rosa Troiano, rep. n 31929 del 16.09.1993, si legge: "A rettifica parziale della convenzione stipulata in data 6 novembre 1978 da Segretario Generale del Comune di Battipaglia, rep. n. 56, vistata dal CO.RE.CO. nella seduta del 17 novembre 1978, verb. N. 262, registrata ad Eboli il 14.12.1978 al n. 4930, Mod. 1°, Vol. 142, il Comune di Battipaglia, ora per quanto ne acquisterà la proprietà, concede alla Cooperativa "" che accetta, il diritto di superficie ad aedificandum sull'area edificabile compresa nel Piano di Zona 167, necessaria per la realizzazione di n. 1170 vani. Detta area è quella descritta nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "D" ed individuata catastalmente come segue:

- a) Lotto n. 34 ...
- b) Lotto n. 35 ...
- c) Lotto n. 36 ...
- d) Lotto n. 37 ...
- e) Lotto n. 38 della superficie di mq. 1.600 ubicato sulla particella 184 del foglio 1/b del Comune di Battipaglia di proprietà di a confine a nord, est, sud ed ovest con la rimanente parte della particella 184;
- f) Lotto n. 39 ...

g) Lotto n. 40 ...”

Il Comune si impegna a non assoggettare le aree sopra descritte che dovranno essere acquisite a mezzo di espropriazione per pubblica utilità, a limitazione e a diritti a favore di terzi che siano incompatibili con il diritto di superficie concesso sulle aree oggetto della convenzione. La cooperativa potrà costruire e mantenere fabbricati di tipo economico e popolare da assegnare sia in locazione che in proprietà o a riscatto con patto di futura vendita. La Cooperativa dovrà in esecuzione della convenzione, realizzare a propria cura e spese sulle aree concesse in diritto di superficie oltre agli insediamenti abitativi anche la totale sistemazione interna dei lotti edificatori. Sull'area sopra descritta la Cooperativa potrà costruire fabbricati per un volume residenziale massimo di mc 77.760”. Nello stesso Atto si legge ancora che: “Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie resta convenuto nel costo di esproprio delle aree residenziali sulle quali è concesso il diritto di superficie che sarà versato direttamente dalla Cooperativa agli aventi diritto in virtù della delega conferita ed in € 1975 al mc di volume residenziale per le opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche redatte dalla Regione e approvato con delibera del Consiglio Comunale del 6.3.1986 n. 205. La quota di corrispettivo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere versata in n. 4 rate semestrali. La Cooperativa edilizia "" conseguite le espropriazioni delle aree, dovrà curare a proprie spese, la trascrizione in favore del Comune di Battipaglia con vincolo di superficie in favore della Cooperativa medesima relativamente alle aree edificabili in conformità alla convenzione, dando al Comune tempestiva notizia dell'eseguito adempimento” e che “Le parti convengono che la costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anno 99 a partire dalla data di consegna delle aree [individuata nella data di emissione del decreto di espropriazione o del decreto di occupazione d'urgenza]. Alla scadenza del predetto termine, il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti. La costituzione del diritto di superficie è rinnovabile, alla scadenza della presente convenzione per un ulteriore periodo non superiore ad anni 99” (cfr. Allegato N.)

2.TRASCRIZIONE contro del 08/05/2018 - Reg. Part.14286 Reg. Gen. 18180

Con Atto rep. n. 6778 racc. n. 4773 avente ad oggetto l'assegnazione di alloggio a socio di cooperativa del 27 aprile 2018, a rogito Notaio Carlo Carbone, la sig.ra, per conto ed in legale rappresentanza della "Società Cooperativa in Liquidazione" con sede in , assegnava

alla sig.ra , coniugata in

regime di comunione legale con il sig.

, il diritto di proprietà superficiaria novantanovenale (a partire dal 6

novembre 1978) sugli immobili siti in Battipaglia in Via Carlo Armellini n. 2:

- civile abitazione, piano secondo, int. 7, Scala "A", con locale cantinola al piano terra - Catasto Fabbricati - Foglio 25 Mappale 1049 sub 8
- garage pertinenziale, piano interrato, int. 11 - Catasto Fabbricati - Foglio 25 Mappale 1049 sub 32.

Nella trascrizione **erroneamente il box auto, part. 1049 sub 32, è riportato come appartenente al Lotto 34 e non al Lotto 38.**

3.ISCRIZIONE contro del 08/05/2018 - Reg. Part.2093 Reg. Gen. 18181

Con lo stesso Atto rep. n. 6778 racc. n. 4773, a rogito Notaio Carlo Carbone, la sig.ra , parte assegnataria, con il consenso del sig. , coniugati in regime di comunione legale, concedeva ipoteca volontaria a garanzia di cambiali del valore di Euro 30.000,00 sul diritto di proprietà superficiaria degli immobili assegnati con il presente atto.

Nella iscrizione **erroneamente il box auto, part. 1049 sub 32, è riportato come appartenente al Lotto 34 e non al Lotto 38**

4.TRASCRIZIONE contro del 22/09/2021 - Reg. Part.30398 Reg. Gen. 38420

Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di SALERNO per la somma complessiva di euro 31.169,68 contro i signori

, parte assegnataria, e.

, gravante sui seguenti beni: abitazione di tipo

civile A2, Via Carlo Armellini n. 2, piano secondo, int. 7, Scala "A", Catasto Fabbricati - Foglio 25 Mappale 1049 sub 8; autorimessa C6, piano T, int. 11 - Catasto Fabbricati - Foglio 25 Mappale 1049 sub 32.

Nella trascrizione **erroneamente il box auto, part. 1049 sub 32, è riportato sito al Piano Terra e non al piano interrato.**

3.2 Certificazione Catastale prot. nn. SA0141058 / SA0141059 / SA0141060 del 03/11/2021

Le visure storiche catastali sono state effettuate relativamente agli immobili così identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio:

a. Foglio 25 Part. 1049 Sub 57– Immobile sito in Battipaglia, alla Via Carlo Armellini n. 2, categoria A2 sito al piano 2°, int. 7 e derivante dall'immobile identificato al Foglio 25 Part. 1049 Sub 8– Immobile sito in Battipaglia, alla Via Belvedere, categoria A2 sito al piano 2°, int. 7;

b. Foglio 25 Part. 1049 Sub 58– Immobile sito in Battipaglia, alla Via Carlo Armellini n. 2, categoria C2 sito al piano terra, int. 20 e derivante dall'immobile identificato al Foglio 25 Part. 1049 Sub 8– Immobile sito in Battipaglia, alla Via Belvedere, categoria A2 sito al piano 2°, int. 7;

c. Foglio 25 Part. 1049 Sub 32 – Immobile sito in Battipaglia, alla Via Belvedere, categoria C6 sito al piano S1

tutti intestati a - Proprietà
superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni, e al Comune di Battipaglia (SA) - Diritto del concedente per 1/1,

d. Foglio 25 Part. 184 – Immobile sito in Battipaglia soppresso per frazionamento del 29.12.1994 nelle particelle 1873 e 1874, intestato a

3.3 Corrispondenza della documentazione al comma 2 dell'art.567 C.P.C.

Il comma 2 dell'art.567 c.p.c. indica quali documenti da allegare alla procedura *“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*.

L'Esperto ha acquisito ed allegato alla presente relazione: 1) le visure catastali storiche aggiornate degli immobili oggetto di esecuzione, oltre allo stralcio di mappa catastale e alle planimetrie catastali depositate; 2) le visure ipotecarie storiche riferite all'ultimo ventennio antecedente alla data di conferimento incarico, per immobile e

per soggetto (esecutati) a favore e contro in forma sintetica; 3) le visure ipotecarie storiche riferite all'ultimo ventennio antecedente alla data di conferimento incarico per i precedenti proprietari (società Cooperativa) essendo l'immobile stato acquistato in epoca recente (1998). Tali documenti evidenziano una situazione di provenienza ed ipoteche corrispondente a quella illustrata nella Certificazione Ipotecaria e Catastale già prodotta.

4. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione degli immobili.

4.1 Immobile sito in Battipaglia, Via Carlo Armellini n. 2 - Abitazione di tipo civile – Piano 2°- Int. 7 - Foglio 25 Part. 1049 Sub 57 (ex sub 8).

4.1.1 Estremi Catastali.

L'Immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Battipaglia, in Località Belvedere, Via Carlo Armellini n. 2, al piano secondo, interno 7, ed è iscritto al Catasto Fabbricati al Fg.25 Part.1049, sub 57 (ex sub 8), categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 117 mq totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita 553,90 € ed intestato per l'intera proprietà a:

- - Proprietà superficiaria 1/1 in

regime di comunione dei beni

- Comune di Battipaglia - Diritto del concedente 1/1 (cfr. Allegato N. 1e)

Tale immobile, catastalmente deriva dalla part. 1049, sub 8, categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 117 mq totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita 553,90 € ed intestato per l'intera proprietà a:

- - Proprietà superficiaria 1/1 in

regime di comunione dei beni

- Comune di Battipaglia - Diritto del concedente 1/1 (cfr. Allegato N. 1e)

Dalle planimetrie catastali risulta che con il sub 57 risulta accatastato solo l'appartamento sito al 2° piano interno 7 (cfr. Allegato N. 1f), mentre con il sub 8 sono accatastati lo stesso appartamento e la cantina sita al piano terra interno 20 (cfr. Allegato N. 1d).

4.1.2 Confini.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione insiste sulla part. 1049 a cui è graffato (*cfr. Allegati 1a-1b*); in particolare, l'appartamento sito al piano secondo, interno 7, confina a Nord e ad Est con area esterna condominiale, a Sud Est con appartamento di proprietà aliena, a Sud Ovest con pianerottolo e vano ascensore, ad Ovest con appartamento di proprietà aliena (*cfr. Allegati 1f-22a*).

4.1.3 Descrizione

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione si trova in un'area periferica del Comune di Battipaglia, a circa 1,7 km dallo svincolo dell'autostrada A3, e a 2 km dal centro (*cfr. Allegato 2*). In particolare, il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ha accesso alla Via Armellini, dal civico n. 2, proveniente dalla via Monsignor Vicinanza, attraverso un cancello in ferro in parte carrabile e in parte pedonale, che immette nell'area esterna individuata dalla stessa p.lla 1049 a cui il fabbricato è graffato (*cfr. Allegati 2-23*), che si sviluppa attorno alla parte porticata del piano terra, ed è occupata da posti auto (*cfr. Allegati 2-23*). Dalla parte porticata al piano terra, lungo il lato nord, si accede al corpo scale ascensore e, da questo, al piano secondo, all'appartamento oggetto di esecuzione, posto lungo il lato nord-est (*cfr. Allegati 2-23*).

Il fabbricato in questione costituisce il Lotto n. 38 del Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare, assegnato, tra gli altri, con diritto di superficie alla Cooperativa . Esso ha struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento e le facciate del fabbricato sono rifinite con intonaco graffiato.

L'immobile destinato a civile abitazione (così risulta accatastato) è posto al piano secondo ed è prospiciente gli spazi esterni attraverso due balconi posti lungo il prospetto nord e il prospetto est; sul primo affacciano il salone a₁ e la cucina a₂, e sul secondo la camera da letto a₆ (*cfr. Allegato 22a*). L'immobile ha accesso nel salone a₁ (S=23,67mq ed h2,70m), collegato allo spazio di disimpegno a₈ (S=8,75mq ed h=2,70m), da cui si accede ai diversi ambienti; in particolare, partendo da nord, e procedendo in senso orario, si accede alla cucina a₂ (S=13,59mq ed h2,70m), al servizio igienico a₃ (S=3,27mq ed h2,70m), alla camera da letto a₄ (S=11,82mq ed

h2,70m), al servizio igienico a₅ (S=3,27mq ed h2,70m), e alle camere da letto a₆ (S=12,42mq ed h2,70m) e a₇ (S=16,24mq ed h2,70m - cfr. Allegato 22a).

L'immobile presenta infissi esterni metallici preverniciati bianco con sistema di oscuramento ad avvolgibili, e porte interne in legno a struttura cellulare laccate di colore chiaro. I pavimenti sono ceramici di colore chiaro di dimensioni 43x43 cm; invece la cucina a₂ ha il rivestimento di dimensioni 20x25 cm, fino ad un'altezza di 2,50 m; il servizio igienico a₃ ha il pavimento di dimensioni 20x20 cm, e il rivestimento di dimensioni 20x25 cm, fino ad un'altezza di 2,60 m; il servizio igienico a₅ ha il pavimento di dimensioni 33x33 cm, e il rivestimento di dimensioni 33x50 cm fino ad un'altezza di 2,20 m. L'unità risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia conforme alla regola d'arte ai sensi dell'art. 7 della Legge 46/90 (cfr. Allegato 11c), impianto idrico sanitario con acqua calda e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano posto sul lato est del balcone nord (cfr. Allegato 23); le finiture sono di media qualità ed in buone condizioni di manutenzione. Lo smaltimento delle acque reflue avviene con l'immissione nella fognatura comunale, previo trattamento con vasche biologiche.

Nell'Atto di Pignoramento del 02.09.2022 il bene è così indicato:

“Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione, sita in Comune di Battipaglia (SA) al piano secondo, interno 7 (sette), Scala "A", del fabbricato in via Carlo Arnnellini n. 2 (già via Belvedere), composta da quattro vani, cucina, due servizi e corridoio, con balconi, confinante con pianerottolo per due lati, vano ascensore, corte condominiale per due lati, con locale cantinola al piano terra, confinante con porticato condominiale, corte condominiale, corridoio comune, [...] il tutto nel catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati: Foglio 25 Mappale 1049 Subalterno 8 Z.c. U Categoria A/2 Classe 3 Vani 6,5 Superficie Catastale Totale Metri Quadri”, mentre nella Nota di Trascrizione n. 38420/30398 del 22.09.2021 dello stesso Atto come:

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2 ubicata nel Comune di Battipaglia alla Via Carlo Armellini già Via Belvedere civico 2, interno 7, piano 2°, edificio A, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 25, Part. 1049, sub. 8, consistenza 6,5 vani.

Dalla visura catastale aggiornata acquisita dal perito, risultano dati non congruenti con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento, in quanto, come già esposto al § 4.1.1, il sub 8 comprendeva sia l'appartamento, oggi individuato con il sub 57, sia la cantinola, oggi individuata con il sub 58 (cfr. Allegato 1). Dalle visure ipotecarie aggiornate (cfr. Allegato 6), risulta che sul bene non gravano altre procedure esecutive.

4.2 Immobile sito in Battipaglia, Via Carlo Armellini n. 2 - Cantinola – Piano terra- Int. 20 - Foglio 25 Part. 1049 Sub 58.

4.2.1 Estremi Catastali.

L'Immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione cantina è sito nel Comune di Battipaglia, in Località Belvedere, Via Carlo Armellini n. 2, al piano terra, interno 20, ed è iscritto al Catasto Fabbricati al Fg.25 Part.1049, sub 58 (ex sub 8), categoria C2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale 6 mq, rendita 4,96 € ed intestato per l'intera proprietà a:

- - Proprietà superficiaria 1/1
in regime di comunione dei beni
- Comune di Battipaglia - Diritto del concedente 1/1 (cfr. Allegato N. 1g)

Tale immobile, catastalmente deriva dalla part. 1049, sub 8 (cfr. Allegato N. 1c), di cui si è già detto al § 4.1.1

Dalle planimetrie catastali risulta che con il sub 58 risulta accatastata solo la cantinola sita al piano terra interno 20 (cfr. Allegato N. 1h), mentre con il sub 8 sono accatastati la stessa cantinola e l'appartamento sito al piano 2° interno 7 (cfr. Allegato N. 1d).

4.2.2 Confini.

La cantinola sita al piano terra, interno 20, confina a Nord con spazio di disimpegno delle cantinole da 13 a 20, ad Est con area esterna condominiale, a Sud con area porticata condominiale e a Ovest con cantinola n. 19 di proprietà aliena (cfr. Allegati 10f-22b).

4.2.3 Descrizione

Posta nello stesso fabbricato in cui è sito l'immobile descritto al § 4.1.3, in Via

Armellini n.2 di Battipaglia, ha accesso al piano terra dalla parte porticata, in particolare dallo spazio esterno posto ad est del corpo scale-ascensore. Da questa, attraverso un varco, si accede a uno spazio di disimpegno, illuminato da una luce sul lato est, e quindi alla cantinola n. 20 posta a sud (cfr. Allegato 10f).

L'immobile ha accesso attraverso una porta metallica alta 2,00 m lungo il lato nord, ed è illuminato a sud da una luce, posta ad un'altezza di circa 2,00 e di dimensioni (65 x 45) cm, protetta da una griglia metallica (cfr. Allegato 22b), Ha un'altezza interna pari a 2,45 m (sul soffitto sono posizionati dei pannelli) e i pavimenti ceramici di colore chiaro di dimensioni 33x33 cm. L'unità risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia con una presa e una luce (cfr. Allegato 23). Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti anche se lo stesso è interessato da macchie di umidità.

Nell'Atto di Pignoramento del 02.09.2022 il bene è così indicato:

“Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione, sita in Comune di Battipaglia (SA) [...] con locale cantinola al piano terra, confinante con porticato condominiale, corte condominiale, corridoio comune, [...] il tutto nel catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati: Foglio 25 Mappale 1049 Subalterno 8 Z.c. U Categoria A/2 Classe 3 Vani 6,5 Superficie Catastale Totale Metri Quadri”, mentre nella Nota di Trascrizione n. 38420/30398 del 22.09.2021 dello stesso Atto come:

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2 ubicata nel Comune di Battipaglia alla Via Carlo Armellini già Via Belvedere civico 2, interno 7, piano 2°, edificio A, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 25, Part. 1049, sub. 8, consistenza 6,5 vani.

Dalla visura catastale aggiornata acquisita dal perito, risultano dati non congruenti con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione, in quanto, come già esposto al § 4.2.1, il sub 8 comprendeva sia l'appartamento, oggi individuato con il sub 57, sia la cantinola, oggi individuata con il sub 58 (cfr. Allegato 1). Dalle visure ipotecarie aggiornate (cfr. Allegato 6), risulta che sul bene non gravano altre procedure esecutive.

4.3 Immobile sito in Battipaglia, Via Carlo Armellini n. 2 – Box auto–**Piano Interrato- Int. 20 - Foglio 25 Part. 1049 Sub 58.****4.3.1 Estremi Catastali.**

L'Immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box autoè sito nel Comune di Battipaglia, in Località Belvedere, Via Carlo Armellini n. 2, al piano interrato, interno 11, ed è iscritto al Catasto Fabbricati al Fg.25 Part.1049, sub 32, categoria C6, classe 10, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita 51,65 € ed intestato per l'intera proprietà a:

- - Proprietà superficiaria 1/1
in regime di comunione dei beni
- Comune di Battipaglia - Diritto del concedente 1/1 (cfr. Allegato N. 1f)

Dalla planimetria catastale risulta che con il sub 32 risulta accatastato il garage sito nella zona sud-ovest e quasi in linea con il vano scale (cfr. Allegato N. 1h).

4.3.2 Confini.

Il garage sito al piano interrato, interno 11, confina a Nord con spazio di manovra condominiale, ad Est con garage interno 10 e ad Ovest con garage interno 12 (cfr. Allegato N.1h).

4.3.3 Descrizione

Posto nello stesso fabbricato in cui sono siti gli immobili descritti ai §§ 4.1.3-4.2.3, in Via Armellini n.2 di Battipaglia, ha accesso al piano interrato o attraverso la rampa carrabile posta a nord-ovest, o attraverso il corpo scale-ascensore, posto centralmente. In particolare, esso è posto nella parte sud ed ha accesso attraverso una porta basculante metallica lungo il lato nord (cfr. Allegato 22b). Illuminato lungo il lato sud da una "bocca di lupo", protetta sui tre lati da una griglia metallica, ha un'altezza interna pari a 2,53 m e la pavimentazione in battuto di cemento. L'unità risulta dotata di impianto elettrico con canaline esterne e di un lavatoio posto lungo la parete est (cfr. Allegati 22b-23). Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti anche se lo stesso è interessato da macchie di umidità.

Nell'Atto di Pignoramento del 02.09.2022 il bene è così indicato:

“Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione, sita in Comune di

Battipaglia (SA) [...] con pertinenziale garage al piano interrato, esteso metri quadri venti circa, interno 11 (undici), confinante con corridoio condominiale, area condominiale, proprietà , proprietà , salvo altri, il tutto nel catasto

Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati:

Foglio 25 Mappale 1049 [...] Subalterno 32 Z.c. U Categoria C/6 Classe IO Metri Quadri 20 Superficie Catastale Totale Metri Quadri 22 Rendita Catastale Euro 51,65”, mentre nella Nota di Trascrizione n. 38420/30398 del 22.09.2021 dello stesso Atto come:

- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE C6 ubicata nel Comune di Battipaglia alla Via Carlo Armellini già Via Belvedere civico 2, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 25, Part. 1049, sub. 32, consistenza 20 mq.

Dalla visura catastale aggiornata acquisita dal perito, risultano dati congruenti con quelli riportati nell’Atto di Pignoramento, anche se c’è un errore nella Nota di Trascrizione dello stesso in quanto, come riportato nell’Atto, il sub 32 è sito al piano interrato e non al piano terra (cfr. Allegati 11-3). Dalle visure ipotecarie aggiornate (cfr. Allegato 6), risulta che sul bene non gravano altre procedure esecutive.

Quesito n.5 – Provenienza degli immobili.

Con Atto di Assegnazione di Alloggio a socio di Cooperativa del 27.04.2018, a rogito del Notaio Avv. Carlo Carbone, Rep.n. 6778 Racc. n. 4773, la sig.ra , per conto ed in legale rappresentanza della "**Società Cooperativa in Liquidazione**" con sede in , assegnava alla sig.ra

“il diritto di proprietà superficaria novantanovenne (a partire dal 6 novembre 1978) sui seguenti immobili:

Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione, sita in Comune di Battipaglia (SA), al piano secondo, interno sette, Scala "A", del fabbricato in Via Carlo Armellini n. 2 (già Via Belvedere), composta da quattro vani, cucina, due servizi e corridoio, con balconi, confinante con pianerottolo per due lati, vano ascensore, corte condominiale per due lati, con locale cantinola al piano terra, confinante con porticato condominiale, corte

condominiale, corridoio comune, e con per-tinenziale garage al piano interrato, esteso metri quadri venti circa, interno 11 (undici), confinante con corridoio condominiale, area con-dominiale, proprietà , proprietà , salvo altri, il tutto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati:

Foglio 25 Mappale 1049

Subalterno 8 Z.c. U Categoria A/2 Classe 3 Vani 6,5 Superficie Ca-tastale Totale Metri Quadri 116 Rendita Catastale Euro 553,90;

Subalterno 32 Z.c. U Categoria C/6 Classe 1 O Metri Quadri 20 Su-perficie Catastale Totale Metri Quadri 22 Rendita Catastale Euro 51,65” ((cfr. Allegato 3).

Da quanto si legge è chiaro che tra gli immobili esiste un **vincolo di pertinenzialità**, dove, secondo l’art.817 c.c., le **pertinenze di un’unità immobiliare** (residenziale o non residenziale) sono “le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un’altra cosa”. Sono considerate pertinenze dell’abitazione principale gli immobili rientranti nelle seguenti **categorie catastali**:

- C/2, magazzini e locali di deposito, cantine, soffitte, solai;
- C/6, stalle, rimesse, posti auto, autorimesse (ma senza fine di lucro);
- C/7, tettoie chiuse o aperte.

La pertinenza non deve per forza essere collegata e nemmeno vicina all’immobile rispetto al quale è di servizio, in quanto il legame che intercorre fra i due non è di prossimità, ma di tipo economico e funzionale.

La normativa dell’accatastamento delle pertinenze dei fabbricati di nuova costruzione è stata modificata nel 2016 per le pertinenze censite nella categoria C/2 che hanno accesso autonomo rispetto all’immobile principale. Infatti, prima della riforma del 2016, quando si accatastava un’abitazione, era possibile rappresentare cantinole e soffitte sulla stessa planimetria. Per le abitazioni già esistenti questa modalità resta valida e permane anche nel caso in cui si debba apportare qualunque tipo di **variazione catastale**. Nel caso di nuove costruzioni, non è, invece, più possibile inserire cantinole e soffitte nella stessa planimetria catastale dell’abitazione, ma è necessario creare un diverso subalterno e accatastare la pertinenza nella categoria C/2.

Nel caso specifico degli immobili oggetto di esecuzione, inizialmente l'appartamento sito al 2° piano, int. 7 e la cantinola sita al piano terra, int.20, erano identificati con un unico subalterno (sub 8 – cfr. Allegati 1c-1d), mentre successivamente alla “Variazione del 12.05.2021, Pratica n. SA0056968 in atti dal 13.05.2021 Divisione – Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 15166.1/2021)” è stato effettuato il frazionamento catastale del sub 8 nei sub 57 (appartamento – cfr. Allegati 1e/f) e 58 (cantinola – cfr. Allegati 1g/h), anche se non necessario per legge.

Circa la provenienza degli immobili, nell'atto si legge che:

“Con convenzione ai sensi della L. 865/1971 in data 6 novembre 1978, ricevuta dal Segretario Generale del Comune di Battipaglia (SA), registrata presso l'allora Ufficio del Registro di Eboli (SA) in data 14 dicembre 1978 al n. 4930, il Comune di Battipaglia (SA) ha concesso diritto di superficie ad aedificandum per anni novantano-ve, rinnovabili per pari durata, alla Cooperativa, sul lotto di terreno in Battipaglia (SA), Comprensorio A/2, Foglio 1/b (oggi Foglio 25), Mappale 184 (da cui deriva l'attuale 1049) [cfr. Allegato 1b];

- su parte della detta area il Comune di Battipaglia (SA) ha concesso e autorizzato la costruzione di due fabbricati, composti ciascuno da piano interrato, piano terra con porticato e cinque piani superiori con copertura, nel subcomprensorio A/2, con originaria concessione n. 9697 del 15 novembre 1979 e successiva variante prot. 5890 del 18 gennaio 1990;

- con atto per Notaio Rosa Troiano in data 16 settembre 1993, N. Repertorio 31.929, registrato presso l'allora Ufficio del Registro di Salerno (SA) in data 9 ottobre 1993 al n. 7169, è stata rettificata la Convenzione tra Comune di Battipaglia (SA) e la Cooperativa, all'esito della variante al piano di zona 167 deliberata dal Consiglio Comunale in data 8 gennaio 1991 e definitivamente approvata con de-libera n. 130 in data 12 ottobre 1991” (cfr. Allegato 3)

Successivamente, nell'art.4 viene precisato che: “L'alienazione comprende, inoltre, i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'edificio di cui l'immobile venduto è parte, e comporta obbligo di rispetto del relativo regolamento, precisando, in particolare, la parte assegnante, che in conformità alle tabelle millesimali e al regolamento, già consegnati alla parte assegnataria, sono di proprietà condominiale la corte esterna, il porticato, le corsie di accesso ai garage, i locali contrassegnati con il Subalterno 42 dei rispettivi Mappali dei fabbricati del complesso, al piano interrato” (cfr. Allegato 3).

In merito alla regolarità urbanistica, all'art. 10 si legge che: *“l'edificazione del complesso di cui è parte l'immobile oggetto del presente atto è stata realizzata in forza delle concessioni di cui in PREMESSA, originaria concessione n. 9697 del 15 novembre 1979 e successiva variante prot. 5890 del 18 gennaio 1990, salvo, per il lotto 34 (Mappale 1942), concessione in rinnovo in data 1 febbraio 1994, n. 1168”* (cfr. Allegato 10), e *“successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere primarie soggette a provvedimento autorizzativo o concessorio od oggetto di provvedimenti sanzionatori”* (cfr. Allegato 3).

Infine, all'art. 13 si precisa che *“in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di anni cinque da oggi, incorrerà in decadenza dal beneficio fiscale, con un'ulteriore soprattassa del 30% (trenta per cento), salvo che essa medesima proceda, dopo l'alienazione, entro un anno, all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale con ricorso alla medesima agevolazione”* (cfr. Allegato 3).

6. Quesiti nn. 6 e 7 – Possibilità di divisione e stato di possesso degli immobili.

Per quanto concerne la possibilità di divisione, il perito precisa che gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà esclusiva degli esecutati, sigg., e pertanto la stessa non è necessaria; tra l'altro, l'alloggio, per le sue dimensioni, per la presenza di beni pertinenziali indivisibili, e per la richiesta di mercato nella zona dov'è sito, si ritiene non comodamente divisibile.

In merito allo stato di possesso, l'immobile è attualmente l'abitazione degli esecutati, sigg.
(Certificato di stato di famiglia
datato 04.04.2022 – cfr. Allegato 5).

7. Quesito n. 9 – Regime patrimoniale degli esecutati, sigg.

I sigg.
, hanno contratto matrimonio a

(Volume Unico Parte 2 Serie A Numero 57 Anno 1976 - *cfr. Allegato*

N. 5).

Il Regime Patrimoniale dei sigg. è quello della **comunione legale dei beni**, come denotato dall'assenza di annotazione nel Registro degli Atti di Matrimonio, avvenuto in data successiva alla riforma della L.n.151/1975, entrata in vigore il 20/09/1975.

8. Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili – Ufficio di Pubblicità Immobiliare –Agenzia delle Entrate.

8.1 Ispezione ipotecaria sul nominativo di .

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per , nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/07/2022 e recuperato e validato dal 1977, più precisamente dal 27.04.2018, data di assegnazione degli immobili oggetto di esecuzione, riporta:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2018 - Registro Particolare 14286 Registro Generale 18180 Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 6778/4773 del 27/04/2018 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA - Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

La trascrizione è relativa all'Atto di Compravendita degli immobili oggetto della presente esecuzione, fornito al perito estimatore dall'avv. Adriano Santoro per la Società Cooperativa in liquidazione via mail in data 09.06.2022 (*cfr.*

Allegato 3);

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2018 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 18181 Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 6778/4773 del 27/04/2018 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI - Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA) - SOGGETTO DEBITORE (*cfr. Allegato 3*);

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2021 - Registro Particolare 30398 Registro Generale 38420 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5177/2021 del 07/09/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

Tutte le formalità sono, quindi, relative agli immobili oggetto della presente esecuzione e già agli atti di causa o prodotte dalla scrivente.

Considerando che gli immobili sono stati assegnati all'esecutata ,
coniugata in regime di comunione legale, sono state effettuate le visure ipotecarie
anche per il coniuge sig. (cfr. Allegato 6a).

8.2 Ispezione ipotecaria sul nominativo di .

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità
Immobiliare per , nel
periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/07/2022 e recuperato e validato dal
1977, più precisamente dal 27.04.2018, data di assegnazione degli immobili oggetto
di esecuzione, riporta:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2018 - Registro Particolare 2093 Registro Generale
18181 Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 6778/4773 del 27/04/2018 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI - Immobili siti in
BATTIPAGLIA(SA) - SOGGETTO DEBITORE (cfr. Allegato 3);

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2021 - Registro Particolare 30398 Registro
Generale 38420 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5177/2021 del
07/09/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

Le formalità 1 e 2 sono relative agli immobili oggetto della presente esecuzione
e già agli atti di causa o prodotte dalla scrivente.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2022 - Registro Particolare 21126 Registro
Generale 26678 Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 13547/9847 del 16/06/2022 -
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA) - SOGGETTO
VENDITORE.

La trascrizione è relativa ad un Atto di Compravendita di immobili venduti dal
sig. e altri, ma non è stata visionata in quanto successiva alla
trascrizione del pignoramento di cui al punto 2.

Considerando che al perito viene chiesto di acquisire *“aggiornate visure
catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime
in forma sintetica ed integrate, riferite almeno al 20nnio antecedente la data di
conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle
stesse all'esito di accurato controllo incrociato”*, che le stesse sono state acquisite
dall'avv. Santoro fino alla data del 20.10.2021 (cfr. Allegato 8b), e che l'immobile è

stato acquistato dall'esecutata in data 27.04.2018, non si è ritenuto opportuno effettuare l'aggiornamento della visura ipotecaria per la "Società Cooperativa in Liquidazione" con sede in .

8.3 Ispezione ipotecaria sull'immobile sito in Battipaglia – Catasto Fabbricati - foglio 25, part. 1049 sub 8.

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'immobile sito in Battipaglia (SA), catastalmente identificato al foglio 25, part. 1049 sub 8, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/07/2022, riporta:

- Per l'immobile identificato al foglio 25 part. 1049 (senza sub e quindi si riferisce all'intero fabbricato o, nel caso della nota n. 2, erroneamente il sub non è riportato, ma si riferisce ad altro immobile):

1.ISCRIZIONE del 10/04/1991 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 10473 - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 24020 del 09/04/1991 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 195 del 07/02/1992 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1174 del 13/10/1992 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 1342 del 27/08/1996 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 1343 del 27/08/1996 (QUIETANZA E CONFERMA)
5. Annotazione n. 1344 del 27/08/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1345 del 27/08/1996 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. Annotazione n. 2468 del 07/11/1997 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1205 del 20/06/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1502 del 08/09/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 723 del 29/04/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 1777 del 19/11/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 300 del 24/02/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 386 del 22/03/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 391 del 22/03/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 56 del 23/01/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 615 del 15/05/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 1080 del 25/07/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 3756 del 11/10/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 473 del 13/02/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 1832 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 5379 del 29/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 1109 del 13/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 1366 del 21/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 6277 del 15/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 7584 del 07/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

26. Iscrizione n. 1322 del 11/03/2011

*** NOTA ANNOTATA

27. Comunicazione n. 2461 del 18/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2001.

Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

L'Atto a rogito Notaio Sergio Barela del 9 aprile 1991, Rep. n. 24.020, in favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.", contro "

S.C.A.R.L.", è relativo all'iscrizione di ipoteca volontaria sull'intero fabbricato identificato dalla part. 1049, a garanzia di mutuo rinnovata in data 11 marzo 2011 ai nn. 9851 RG - 1322 RP, come riportato anche nell'Atto di Assegnazione di Alloggio a Socio di Cooperativa rep 6778 del 27.04.2018 (cfr. *Allegato 3*).

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/12/2001 - Registro Particolare 27413 Registro Generale 36207 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 52578 del 08/02/2001 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2889 del 2001)

Tale nota, prodotta agli atti, non riguarda l'immobile oggetto di esecuzione (cfr. *Allegato 6g*).

3. TRASCRIZIONE del 19/12/2001 - Registro Particolare 27779 Registro Generale 36721 - Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO SEZ.DISTACCATA Repertorio 441 del 17/09/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2748 del 18/07/2017 (CANCELLAZIONE)

Tale nota risulta, quindi, cancellata.

4.ISCRIZIONE del 11/03/2011 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 9851 - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 24020 del 09/04/1991 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1072 del 1991)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2628 del 20/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2717 del 27/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Comunicazione n. 1973 del 12/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. Comunicazione n. 1974 del 12/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

La Comunicazione n. 1974 del 12/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione è riferita proprio agli immobili oggetto di esecuzione siti in Battipaglia (SA) e identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 25:

1. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2 - Particella 1049 sub 8

2. STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE C6 - Particella 1049 sub 32 (cfr. *Allegato 6h*)

Infatti, sugli immobili oggetto di esecuzione, come si legge nell'Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa del 27.04.2018 a rogito Notaio Carbone (cfr. *Allegato 3*), gravava “solo formalmente sugli immobili in oggetto, ipoteca

volontaria, iscritta in data 10 aprile 1991 ai nn. 1072 RP - 10473 RG, a garanzia di mutuo per Notaio Sergio Barela in data 9 aprile 1991, N. Repertorio 24.020, in favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.", contro "S.C.A.R.L.", rinnovata in data 11 marzo 2011 ai nn. 9851 RG - 1322 RP"; nello stesso atto veniva precisato, però, che "che ogni sottostante debito è stato estinto, e la rinnovazione è stata erroneamente curata, e la Banca mutuante ha comunicato l'estinzione del debito con richiesta di cancellazione in data 12 giugno 2017, prot. 251552/2017, al n. 1974 RP, e si impegna a sollecitare l'evasione a proprie cura e spese nel minor tempo possibile." (cfr. Allegato 3).

Pertanto, la nota risulta cancellata per gòli immobili oggetto di esecuzione.

- Per l'immobile identificato al foglio 25 part. 1049 sub 8:

5. **TRASCRIZIONE del 08/05/2018** - Registro Particolare 14286 Registro Generale 18180 Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 6778/4773 del 27/04/2018 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

6. **ISCRIZIONE del 08/05/2018** - Registro Particolare 2093 Registro Generale 18181 Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 6778/4773 del 27/04/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

7. **TRASCRIZIONE del 22/09/2021** - Registro Particolare 30398 Registro Generale 38420 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5177/2021 del 07/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tali formalità sono relative agli immobili oggetto della presente esecuzione e già agli atti di causa o prodotte dalla scrivente (cfr. Allegato 6c).

8.4 Ispezione ipotecaria sull'immobile sito in Battipaglia – Catasto Fabbricati - foglio 25, part. 1049 sub 57

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'immobile sito in Battipaglia (SA), catastalmente identificato al foglio 25, part. 1049 sub 57, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/07/2022, non riporta alcuna nota per il sub 57 ma solo le note per l'immobile identificato al foglio 25 part. 1049 senza sub, già visionate al § 8.3 (note nn. 1-2-3 e 4 -cfr. Allegato 6d).

8.5 Ispezione ipotecaria sull'immobile sito in Battipaglia – Catasto**Fabbricati - foglio 25, part. 1049 sub 58**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'immobile sito in Battipaglia (SA), catastalmente identificato al foglio 25, part. 1049 sub 58, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/07/2022, effettuata solo dal 2021, anno in cui è nato il subalterno dal frazionamento del sub 8, non riporta alcuna nota per il sub 58 (cfr. *Allegato 6e*)

8.6 Ispezione ipotecaria sull'immobile sito in Battipaglia – Catasto**Fabbricati - foglio 25, part. 1049 sub 32.**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'immobile sito in Battipaglia (SA), catastalmente identificato al foglio 25, part. 1049 sub 32, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 19/07/2022, riporta:

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2001 - Registro Particolare 27779 Registro Generale 36721 - Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO SEZ.DISTACCATA Repertorio 441 del 17/09/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2748 del 18/07/2017 (**CANCELLAZIONE**)

La nota risulta cancellata.

2. ISCRIZIONE del 11/03/2011 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 9851 - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 24020 del 09/04/1991 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1072 del 1991

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2628 del 20/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2717 del 27/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Comunicazione n. 1973 del 12/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2011 - Cancellazione parziale eseguita in data 13/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. Comunicazione n. 1974 del 12/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2011 - Cancellazione parziale eseguita in data 13/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

La Comunicazione n. 1974 del 12/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione è riferita proprio agli immobili oggetto di esecuzione siti in Battipaglia (SA) e identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 25:

1. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2 - Particella 1049 sub 8



2. STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE C6 - Particella 1049

sub 32(cfr. Allegato 6h)

Pertanto, la nota risulta cancellata per gli immobili oggetto di esecuzione.

3. TRASCRIZIONE del 08/05/2018 - Registro Particolare 14286 Registro Generale 18180
Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 6778/4773 del 27/04/2018 ATTO TRA VIVI -
ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

4. ISCRIZIONE del 08/05/2018 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 18181
Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 6778/4773 del 27/04/2018 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

5. TRASCRIZIONE del 22/09/2021 - Registro Particolare 30398 Registro Generale 38420
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5177/2021 del 07/09/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tutte le formalità sono, quindi, relative agli immobili oggetto della presente
esecuzione e già agli atti di causa o prodotte dalla scrivente (cfr. Allegato 6f).

Dalle visure ipotecarie risultano, quindi, dati congruenti con quanto
riportato nella certificazione catastale e ipotecaria richiesta ai sensi dell'art. 567
cpc dal creditore pignorante.

Per quanto concerne un eventuale importo annuo di spese fisse di gestione,
da quanto riferito dagli esecutati sigg. , per gli
immobili oggetto di esecuzione, risulta il pagamento di spese condominiali mensili
per un importo pari a 42,81 €.

**9. Quesito n. 13 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
degli immobili.**

9.1 Inquadramento urbanistico degli immobili

In data 31/05/2022 con prot. n. 40458, il perito inoltrava al Comune di
Battipaglia –Area Urbanistica ed Edilizia – un’istanza per chiedere, tra l’altro, copia
conforme di:

***“1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente alla data di rilascio dei titoli
autorizzativi relativo alla zona in cui ricade l’immobile oggetto d’esame, nonché
di quello vigente e/o adottato all’attualità;***

2. Regolamento Edilizio vigente e/o adottato alle stesse date;

3. Norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato alle stesse date” (cfr. Allegato 4).

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Battipaglia sono:

- il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1636 del 30.03.1972, pubblicato nella G.U. n. 111 del 27.04.1972;
- le NTA allegate al PRG;
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.P.G.R. n. 300 dell’8.5.1973 e variante approvata con Delibera di C.C. n. 133 dell’8.11.2010.

Nel PRG vigente il fabbricato sito alla Via Armellini n. 2, a cui appartengono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, è individuato in Zona territoriale omogenea C12 – Residenziale di Progetto (cfr. Allegato 7a).

Le NTA allegate al PRG, riportano per tale zona: *“LOTTIZZAZIONI E SUOLI DI USO PUBBLICO: L’edificazione è ammessa nelle singole zone secondo le norme che seguono: ZONE OMOGENEE C11 E C12: Esse in realtà compongono una unica zona omogenea per la quale, in ogni caso, occorre la preventiva approvazione del Piano Particolareggiato o della relativa lottizzazione planovolumetrica convenzionata, estesa ad un numero intero di unità di lottizzazione. Le unità di lottizzazione sono indicate, anche per le altre zone, espressamente nei grafici allegati. ONERI DEI PROPRIETARI: I proprietari di terreni ricadenti nei Piani Particolareggiati o nelle unità di lottizzazione dovranno stipulare, se vorranno costruire, apposita convenzione con l’Amministrazione.”* (cfr. Allegato 7b)

Nel Piano per l’assetto idrogeologico dell’Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, gli immobili non sono compresi in nessuna fascia di rischio e di pericolosità (cfr. Allegati 7c/d/e).

9.2 Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità.

Con istanza del 31/05/2022, prot. n. 40458, il perito chiedeva di prendere visione ed eventualmente avere il rilascio di copia di:

“tutti gli atti depositati presso il Comune (provvedimenti autorizzativi e grafici ad esso allegati, DIA, SCIA, CILA, sanatoria ai sensi dell’art.13 L.47/85 o artt. 36 e 37 del DPR 380/01, istanze di condono, pratiche ex L. 219/81, licenza di abitabilità/agibilità, SCA, ecc.) relativi

all'immobile adibito a civile abitazione sito in Battipaglia (SA), alla via Carlo Armellini n. 2 (già via Belvedere), al piano secondo, interno 7, Scala "A", con locale cantinola al piano terra e garage al piano interrato, interno 11, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio 25, Mappale 1049 Subalterno 8 Categoria A/2, Sub 32 Categoria C/6, a nome di uno dei seguenti soggetti:

, , attuali proprietari, e

Società Cooperativa , in particolare dei grafici allegati alla

Concessione Edilizia n. 9697 del 15 novembre 1979 e successiva variante prot. 5890 del 18 gennaio 1990, e concessione in rinnovo in data 1 febbraio 1994, n. 1168, nonché il certificato di abitabilità originario rilasciato in data 22 aprile 2009 prot. 29302" (cfr. Allegato 4).

Pertanto, in data 04.07.2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia, visionava i seguenti Atti e Pratiche Edilizie:

1. Atto di Convenzione per la concessione di area con diritto di superficie;
2. Concessione n. 9697 del 15.11.1979;
3. Concessione in variante n. 5890 del 18.01.1990;
4. Certificato di Agibilità prot. n. 29302/09;
5. CILASuperbonus prot. n. 61482 del 31.08.2021.

In particolare:

1. Atto di Convenzione per la concessione di area con diritto di superficie

Con **Atto di Convenzione per la concessione di area con diritto di superficie rogato in data 06.11.1978 dal dott. ,**

Segretario Generale del Comune di Battipaglia, il Comune di Battipaglia "per quanto ne acquisterà la proprietà, ha concesso alla Cooperativa Edilizia il diritto di superficie ad aedificatum sull'area edificabile compresa nel Piano di Zona comprensorio A2 necessaria per la realizzazione di 1170 vani". Su tale area "la Cooperativa potrà costruire e mantenere fabbricati di tipo economico e popolare" (cfr. Allegato 8a). Nell'Atto si legge che: "Le parti convengono nell'atto che la costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99" e che "il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie, salvo diverse disposizioni contenute nelle vigenti leggi al momento del rinnovo della concessione stessa, verrà determinato in misura del 5% annuo del costo di costruzione dell'immobile, valutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere di edilizia residenziale pubblica relativi all'anno precedente a quello del rinnovo della concessione diminuito del 50% per deprezzamento derivante dall'età e aumentato del valore dell'area commisurato al costo di espropriazione vigente al momento del rinnovo stesso. Il

canone sarà revisionato ogni cinque anni in base agli stessi criteri di cui al precedente comma” (cfr. Allegato 8a). Inoltre, viene stabilito che: “Gli alloggi potranno essere ceduti, con preferenza ad altri soci della cooperativa previa autorizzazione del Comune. Il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativi all’anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall’età dello edificio, stabilita nel modo seguente:

- da 0 a 5 anni – 0%
- da 5 a 10 anni dallo 0,1% al 5%
- da 10 a 20 anni dal 5,01% al 10%
- da 20 a 30 anni dal 10,01% al 20%
- oltre i 30 anni dal 20,01 al 30%

Fermi restando i limiti inferiori e superiori, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell’edificio e delle eventuali opere di miglioramento apportate dal proprietario. Al prezzo così determinato saranno aggiunti il corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell’indice dei prezzi all’ingrosso calcolato dall’Istituto Centrale di Statistica. Gli alloggi potranno essere locati a persone aventi i requisiti di legge per l’assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare al momento della locazione stessa previa autorizzazione del Comune. Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell’immobile così come determinato ai fini della cessione.” (cfr. Allegato 8a) Infine, nell’Atto si precisa che “L’Area avente la superficie di circa mq 16765 calcolata al netto degli spazi di uso pubblico, appartenente al comprensorio a/2 del Piano di Zona del Comune di Battipaglia è contrassegnata con nn. 34-35-36-37-38-39-40”; in particolare, il lotto n. 38, dove sono siti gli immobili oggetto di esecuzione, è così catastalmente identificato: “Lotto n. 38 di mq 1600 ubicato sulla particella n. 184 del f. 1/b di Battipaglia di proprietà di . Esso confina a nord, est, sud ed ovest con la rimanente parte della particella 184” (cfr. Allegato 8a).

L’Atto di Convenzione veniva parzialmente rettificato con **Atto Notarile a rogito Notaio Rosa Troiano del 16.09.1993, rep. 3192** (cfr. Allegato 8b).

2. Concessione n. 9697 del 15.11.1979

Con **Concessione n. 9697 del 15.11.1979** veniva autorizzata alla Cooperativa l'esecuzione di n. 5 fabbricati sociali di piani 7, per n. 884 vani, di cui 416 utili e 468 accessori con destinazione civile abitazione (cfr. *Allegato 9*). Le tavole tecniche riportano per il lotto 38 un fabbricato uguale a quelli siti negli altri lotti, ma difforme da quello attuale (cfr. *Allegato 9*)

3. Concessione n. 5890 del 18.01.1990

La **Concessione n. 5890 del 18.01.1990** veniva rilasciata alla stessa Cooperativa per la *“realizzazione di n. 5 fabbricati sociali sui predetti lotti in rinnovo e variante della concessione edilizia n. 9697 del 15.11.1979”* (cfr. *Allegato 10a*). Nella relazione si legge che: *“Il progetto prevede la costruzione di n. 100 alloggi, ciascuno con un ingombro in pianta di circa 110 mq”* e che *“Tutti gli edifici sono composti: - da un piano interrato, destinato a garage condominiale suddiviso in 20 box (uno per alloggio), con aperture dirette verso l'esterno ricavate nel calpestio del piano porticato in corrispondenza delle fioriere; - da un piano porticato, aperto al pubblico per una superficie maggiore di 2/3 della superficie coperta totale, nel quale si è prevista la realizzazione di n. 20 cantinole (una per alloggio); - da cinque piani residenziali in elevazione, con quattro alloggi a piano. Ciascuno degli alloggi ubicati dal 2° al 5° piano degli edifici è composto da pranzo-soggiorno, cucina, tre stanze da letto, due bagni direttamente aereati ed illuminati da finestre, oltre al corridoio di disimpegno e due balconi”* (cfr. *Allegato 10b*).

Nella Tav. 9 – Pianta Piano Interrato – Lotti 36-38, il **garage n. 11** occupa la stessa posizione ma ha **dimensioni non congruenti con l'immobile rilevato nel corso del sopralluogo del 4.7.2022** e catastalmente identificato con la part. 1049 sub 32 (cfr. *Allegato 10e-22b*); in particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la larghezza massima è pari a 3,70 m invece dei 4,15 m riportati in progetto;
- la lunghezza massima è pari a 5,15 m invece dei 5,50 m riportati in progetto;

mentre l'altezza pari a 2,53 è congruente, ai sensi dell'art. 34-bis - Tolleranze costruttive - del DPR 380/2001, con l'altezza riportata nella Tav. 18 – Sezioni -

Prospetti – Lotti 36-38 di progetto pari a 2,50 m (cfr. Allegato 10h).

Nella Tav. 12 – Pianta Piano Terra – Lotti 36-38, la **cantinola n. 20** occupa la stessa posizione e ha dimensioni congruenti con quella rilevata nel corso del sopralluogo del 4.7.2022 e catastalmente identificata con la part. 1049 sub 58 (cfr. *Allegati 10f-22b*), le uniche difformità rilevate sono le seguenti:

- **la luce presente lungo il lato sud ha una larghezza di 65 cm circa mentre nel progetto compare un'unica lunga luce per tutte le cantinole**, come si vede anche nella Tav. 18 – Sezioni - Prospetti – Lotti 36-38 (cfr. *Allegato N.*);

- **l'altezza interna è pari a circa 2,45 m in luogo dei 2,50 m riportati in progetto**, nella Tav. 18 – Sezioni - Prospetti – Lotti 36-38 (cfr. *Allegato 10h*). Si precisa, però, da una più attenta analisi, che risulta posizionato un pannello isolante sotto il solaio del primo piano, per cui può dirsi, anche ai sensi dell'art. 34-bis - Tolleranze costruttive - del DPR 380/2001, che **l'altezza risulta congruente con quella riportata in progetto**.

Nella Tav. 15 – Pianta Piani 2°-3°-4°-5° – Lotti 34-35-36-37-38, l'**appartamento sito al 2° piano, int. 7** ha dimensioni congruenti con l'immobile rilevato nel corso del sopralluogo del 4.7.2022 e catastalmente identificato con la part. 1049 sub 57 (cfr. *Allegati 10g-22a*), anche se sono state rilevate le seguenti difformità:

- **la posizione dell'apertura della camera da letto a₆ posta lungo la parete ovest e non a nord come in progetto;**
- **la posizione dell'apertura della cucina a₂ posta lungo la parete sud e non ad ovest sulla parete divisoria dal salone come in progetto;**
- **la mancanza del tramezzo divisorio con apertura esistente in progetto tra il salone a₁ e il disimpegno a₈ (cfr. Allegati 10g-22a).**

4. Certificato di Agibilità prot. n. 29302 del 22.04.2009.

Il Certificato di Agibilità prot. n. 29302 del 22.04.2009 è relativo a “n. 6 appartamenti e n. 6 box ubicati all'interno della cooperativa ubicata nei **lotti 34-35-37 e 38 del comprensorio A2 del PEEP in località Belvedere di Sopra**” tra cui:

“Lotto 38 Scala A piano 2° int. 7 – fl 25 p.lla n. 1049 sub 8 (abitazione);

Lotto 38 Scala A piano int. int. 7 – fl 25 p.lla n. 1049 sub 32 (box);

tutte realizzate a seguito della Concessione Edilizia prot. n. 9697 del 15.11.1979, a nome di [cfr. Allegato N. 9]; Concessione Edilizia prot. n. 5890 del 18.01.1990, di variante alla C.E. prot. n. 9697 del 15.11.1979 [cfr. Allegato N. 10]; Concessione Edilizia di proroga prot. n. 2055/2380 del 12.02.1993 [cfr. Allegato N. 10e]; Concessione Edilizia prot. n. 14255/90 del 01.10.1993 a nome di per la variante alla C.E. prot. n. 5890 del 18.01.1990 e successiva proroga prot. n. 2055/2380 del 12.02.1993” (cfr. Allegato 12);

dove la Concessione Edilizia prot. n. 14255/90 del 01.10.1993 veniva rilasciata a un progetto di variante ai fabbricati sociali esistenti sui lotti n. 34 e 35 del Comprensorio A2 del PEEP (cfr. Allegato 12).

Il Certificato di Agibilità veniva rilasciato

- *“VISTI i certificati di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, depositato, ai sensi della legge n. 1086 del 05.11.71, legge 02.02.74 n. 64 e L.R. n. 9/83, al Genio Civile di Salerno al prot. n. 372 Reg. n. 14282 del 11.01.1993 a firma dell’ing. Vittorio Gaeta relativo ai fabbricati dei lotti 36-38”;*
- *“VISTO il certificato di Prevenzione Incendi n. 30323 del 14.10.2008, relativo al lotto 38, di validità fino al 09.10.2014 rilasciato dal Ministero dell’Interno Comando Provinciale dei Vigli del Fuoco di Salerno , con l’obbligo di rinnovare lo stesso alla scadenza”;*
- *“VISTA la copia della dichiarazione presentata per l’iscrizione al catasto dell’immobile, restituita dagli uffici catastali con l’attestazione dell’avvenuta presentazione, redatta in conformità alle disposizioni dell’art. 6 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, ai sensi dell’art. 24 comma 4 e dell’art. 25 comma 1 lettera a) del DPR 6 giugno 2001 n. 380”;*
- *“VISTA la dichiarazione di conformità, ai sensi dell’art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46, degli impianti elettrici relativi agli appartamenti rilasciata dal sig. Damolideo Giovanni quale titolare dell’impresa installatrice”;*
- *“VISTA la dichiarazione di conformità, ai sensi dell’art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46, degli impianti elettrici relativi ai box rilasciata dal sig. Riccardi*

Vincenzo quale titolare dell'impresa installatrice”;

- “VISTA la dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46, degli impianti idrico, termico e gas metano installati negli appartamenti relativi ai [...] Lotto 38 scala A piano 2° int. 7- fl. 25 p.lla 1049 sub 8 [...] rilasciata dal sig. quale titolare dell'impresa installatrice”;
- “VISTA la dichiarazione a firma del geom. Luciano Frasca, quale tecnico incaricato, attestante la conformità delle opere realizzate alle norme igienico-sanitarie, ai sensi dell'art. 20 del DPR 6 giugno 2001 n. 380”;
- “VISTA la dichiarazione a firma del geom. Luciano Frasca, quale tecnico incaricato, attestante la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 25 comma 3 lettera d) del DPR 6 giugno 2001 n. 380” (cfr. Allegato 11).

5. CILASuperbonus prot. n. 61482 del 31.08.2021.

Con prot. n. 61482 del 31.08.2021 veniva presentata CILAS ai sensi dell'art. 119 del D.L. Rilancio n. 34 del 2020, che prevede incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici “nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo” (cfr. Allegato 13). Si precisa che, attualmente, la Legge di Bilancio 2022 (Legge n. 234/2022), per i Condomini e gli edifici plurifamiliari, introducendo il comma 8 bis dell'art. 119, **ha prorogato**, senza vincoli di SAL, **il Superbonus 110% al 31.12.2023**, riducendolo progressivamente al 70 % dal 01.01.2024 al 31.12.2024 e al 65% dal 01.01.2025 al 31.12.2025

L'erogazione del superbondus presenta però diversi rischi legati alla precaria situazione politica e alle condizioni finali quali:

- costo dell'operazione superiore al tetto previsto per la singola unità immobiliare;
- costo dell'operazione superiore ai valori congrui per la tipologia di lavoro indicati dal MISE;

- mancato miglioramento di due classi energetiche.

I lavori previsti dal progettista Studio Tecnico S3G Srl STP – Arch. Massimiliano Cerzosimo, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno, Sezione A2 al n. 003, riguardano *“isolamento termico dell’involucro con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente; coibentazione pareti, pavimenti, coperture e finestre comprensive di infissi (isolamento involucro + infissi); sostituzione impianti (vari) su singola unità immobiliare; installazione di schermature solari e chiusure oscuranti; installazione dispositivi multimediali per il controllo da remoto; installazione di collettori solari e impianto fotovoltaico”* (cfr. Allegato 13).

La CILA-S, presentata dall’Amministratrice di Condominio dott.ssa Francesca Bruzzese, riguarda l’immobile sito in Battipaglia, alla Via Armellini n. 2, catastalmente identificato al Foglio 25 part. 1049, dove sono siti gli immobili oggetto di esecuzione e riporta, tra l’altro, che:

- *la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento è stata autorizzata dal seguente titolo edilizio: C.E. n. 5890 del 18/01/1990;*

i lavori avranno inizio in data 06.09.2021 (cfr. Allegato 13).

In data 26.08.2022, la scrivente inoltrava istanza all’Amm. di Condominio dott.ssa Francesca Bruzzese per chiedere *“informazioni esaustive circa i lavori in itinere, il loro stato d’avanzamento, il General Contactor, eventuali pendenze dei soggetti eseguiti, sigg. , e quant’altro possa risultare utile ai fini della vendita dei seguenti immobili:*

-abitazione sita al piano secondo, interno 7, Scala “A”, con locale cantinola al piano terra, identificati al Catasto Fabbricati, al Foglio 25, Mappale 1049 sub 57 e 58 (ex Sub 8);

- garage al piano interrato, interno 11, identificati al Catasto Fabbricati, al Foglio 25, Mappale 1049 Sub 32” (cfr. Allegato 13).

In data 01.09.2022, la dott.ssa Francesca Bruzzese riferiva in merito ai **LAVORI IN ITINERE - TITOLO EDILIZIO: CILAS Prot. n. 61482 del 31 agosto 2021:**

“Come dichiarato dal Direttore dei Lavori ad oggi sono statati effettuati i seguenti lavori (prospetto nord - 50% prospetto nord est - 50% prospetto nord ovest):

- ponteggio, recinzione e baracche di cantiere;
- spicconatura intonaco parziale;
- asportazione cls ammalorato, pulizia e trattamento ferri, riprofilatura con malta ritiro controllato;
- ripristino intonaco spicconato;
- rimozione delle ringhiere e predisposizione nuove;
- isolamento termico a cappotto con lana roccia facciate;
- isolamento termico in polistirene soffitto portico e rifinitura;
- rimozione pavimento, zoccolatura e massetto balconi;
- isolamento termico balconi e cornicione (ponte termico);
- massetti pendenze balconi;
- predisposizione cassonetto, tubazioni e colonne montanti degli impianti termici ibrido;
- colonne montanti solare termico;
- nuove colonne montanti gas con predisposizione dei contatori;
- rimozione pavimentazione e massetto portico piano terra” (cfr. Allegato 13)

dove il **GENERAL CONTRACTOR** è la “ con sede legale in

” (cfr. Allegato 13).

In merito alle **PENDENZE DEI SOGGETTI ESECUTATI** l'amministratrice di condominio riferiva che:

“Il condomino alla data odierna risulta debitore di Euro 2396,51” (cfr. Allegato 13).

Si ricorda che i prospetti interessati dagli immobili oggetto di esecuzione sono:

- prospetto nord per l'appartamento sito al piano 2° (lavori al 100%);
- prospetto nord-est per l'appartamento sito al piano 2° (lavori al 50%);
- prospetto sud per la cantinola sita al piano terra (non ancora oggetto di lavori).

9.3 Valutazione della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 6bis e degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Una volta descritte le difformità dello stato di fatto rispetto a quanto

autorizzato con Concessione Edilizia prot. n. 5890 del 18.01.1990, di variante alla C.E. prot. n. 9697 del 15.11.1979, occorre valutare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 6bis e degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Le difformità rilevate per i diversi immobili si inquadrano nelle diverse tipologie di abuso:

- Per il **box auto n. 11**, catastalmente individuato con la p.lla 1049 sub 32, ed in generale per l'interno piano interrato, è stata rilevata una diversa posizione dei tramezzi che dividono i diversi box auto, che comporta una minore superficie del box sub 32 ma non del piano interrato; tale difformità è inquadrabile come **modifica di opere interne**;

- Per la **cantinola n. 20**, catastalmente individuata con la p.lla 1049 sub 58 (ex sub 8), ed in generale per tutte le cantinole, è stata rilevata la presenza di una luce larga circa 65 cm lungo il prospetto sud, in luogo dell'unica lunga luce presente in progetto per tutte le cantinole, lungo i prospetti nord e sud; tale difformità è inquadrabile come **modifica di prospetto**;

- Per l'**appartamento sito al 2° piano, int. 7**, catastalmente individuato con la p.lla 1049 sub 57 (ex sub 8), sono state rilevate le difformità relative alla sola posizione delle aperture interne e alla mancanza di un tramezzo divisorio tra il salone e il disimpegno, e quindi tutte inquadrabili come **modifica di opere interne**.

Pertanto, tutte le difformità sono così sanabili:

➤ La **modifica di opere interne** del **box auto n. 11**, catastalmente individuato con la p.lla 1049 sub 32, è sanabile ai sensi dell'art. 6-bis - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata – comma 5 che riporta: “La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro”. Si precisa che, poiché la modifica di opere interne riguarda anche i due box adiacenti, e potrebbe a catena riguardare l'intero piano interrato, sarebbe conveniente inoltrare un'unica pratica, ripartendo così i costi di sanatoria;

➤ La **modifica di prospetto** della **cantinola n. 20**, catastalmente individuata con la p.lla 1049 sub 58 (ex sub 8), è sanabile ai sensi dell'art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e

accertamento di conformità, comma 4 del DPR 380/2001, che cita “Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”, con il pagamento di un'oblazione, che considerando il minimo importo del costo di costruzione delle opere, sarà pari a 516,00 €. Anche in tal caso, poiché la modifica di prospetto riguarda ben 16 cantinole, sarebbe conveniente inoltrare un'unica pratica, ripartendo così i costi di sanatoria;

➤ La modifica di opere interne dell'appartamento sito al 2° piano, int. 7, catastalmente individuato con la p.lla 1049 sub 57 (ex sub 8), è sanabile ai sensi dell'art. 6-bis - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata – comma 5, con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 €.

Le spese tecniche e generali sono, a corpo, così stimate:

- Pratiche Edilizie comunali (n. 2 CILA art. 6bis comma 5 e n. 1 SCIA art.37 comma 4 del DPR 380/2001) = 2.000,00 €;

- Sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 = 516,00 €;

- Sanzioni amministrative ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 – n. 2 pratiche = 2.000,00 €;

- Diritti di segreteria e di istruttoria per SCIA art. 37 = 60,00 € + 60,00 € = 120,00 € (cfr. Allegato 14);

- Diritti di segreteria e di istruttoria per CILA art. 6 comma 5 = n. 2 x 150,00 € = 40,00 € (cfr. Allegato 14);

- Variazione catastale = n. 3 x (€ 300,00 + 50,00 € diritti catastali) = 3 x 350,00 € = 1.050,00 €;

- Parcella del Tecnico Abilitato per presentazione SCA – 700,00 €;

- Diritti di Segreteria SCA – 50,00 € + 50,00 € = 100,00 € (cfr. Allegato 14);

da cui il costo complessivo della regolarizzazione degli immobili è stimato

pari a 6.786,00 € (Totale spese tecniche e generali)

10. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima degli immobili e delle spese.

Per la vendita e la stima degli immobili oggetto di esecuzione occorre fare delle precisazioni in quanto trattasi di **alloggio di edilizia economica popolare con relative pertinenze**.

Infatti, solo la **Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748**, ha chiarito che "*gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari*"; pertanto, i beni possono essere venduti a qualsivoglia soggetto acquirente, ciò anche in considerazione del fatto che l'art. 37 della L. 865/1971, che recita "*nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superciaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superciaria o in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari*" , è stato abrogato dall'art. 44, comma 4 della L. 457/78. Ancora, la più recente pronuncia **Cons. Stato Sez. V, 16/11/2016, n. 4749** asserisce che: "*L'acquirente all'asta giudiziaria di un alloggio di edilizia residenziale economica e popolare non deve necessariamente possedere i requisiti di legge per l'accesso a tali provvidenze. Gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati, infatti, possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e quindi possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, sebbene non sia ancora trascorso il periodo di inalienabilità previsto su base normativa o convenzionale a tutela del vincolo pubblicistico di destinazione dell'alloggio a finalità sociali ed indipendentemente*

dal fatto che l'acquirente possieda o meno i requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi”(Conferma T.A.R. Puglia Bari, Sez. III, n. 1147/2016). Pertanto, **gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e quindi possono anche essere venduti all’asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, sebbene non sia ancora trascorso il periodo di inalienabilità previsto su base normativa e/o convenzionale a tutela del vincolo pubblicistico di destinazione dell’alloggio a finalità sociali.**

Inoltre, in tema di espropriazione forzata degli immobili dell’edilizia c.d. pubblica, è intervenuta la **legge 30 dicembre 2020, n. 178**, che all’**art. 1, commi 376-377**, stabilisce: “376. *Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all’ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d’ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell’inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.* 377. *Nel caso in cui l’esecuzione sia già iniziata, il giudice dell’esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.*”.

Pertanto, poiché la procedura esecutiva è iniziata successivamente al 1° gennaio 2021, essendo stato notificato l'atto di pignoramento in data 07.09.2021, sarebbe necessario, verificare se il creditore procedente abbia preventivamente notiziato, tramite posta elettronica certificata, gli uffici competenti del Comune di Battipaglia. Nel caso specifico, come riferito dall’avv. Adriano Santoro del creditore procedente, “, Soc. Coop. In liquidazione”, la notifica non è stata effettuata; a tal proposito, si precisa, infatti, che la parte finale del comma 376 fa

riferimento alla “società soggetta alla procedura esecutiva.”. **Si chiede, pertanto, all’Onorevole G.E. di esprimersi in merito alla necessità di effettuare tale notifica nell’ambito della presente esecuzione.**

Inoltre, poiché gli immobili oggetto di esecuzione rientrano nell’ambito dell’edilizia convenzionata, occorre valutare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti.

Detti immobili, infatti, possono definirsi **edilizia convenzionata**, in quanto destinati a soggetti meno abbienti, costruiti da soggetti privati, con i quali la Pubblica Amministrazione ha stipulato una convenzione con il Comune di Battipaglia (SA):

- **convenzione ai sensi della L. 865/1971 in data 06.11.1978**, ricevuta dal Segretario Generale del Comune di Battipaglia (SA), con cui il Comune di Battipaglia (SA) concedeva diritto di superficie ad aedificandum per anni novantanove, rinnovabili per pari durata, alla “ – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata”, sul lotto di terreno in Battipaglia (SA), Comprensorio A/2, Foglio 1/b (oggi Foglio 25), Mappale 184 (da cui deriva l'attuale 1049) (cfr. Allegato 8a);

- **rettifica della Convenzione con atto per Notaio Rosa Troiano del 16.09.1993**, tra il Comune di Battipaglia (SA) e la “ – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata”, all'esito della variante al piano di zona 167 deliberata dal Consiglio Comunale in data 8 gennaio 1991 e definitivamente approvata con delibera n. 130 in data 12 ottobre 1991(cfr. Allegato 8b).

La Convenzione pone diversi vincoli e limiti sull’area oggetto della stessa, in particolare:

1. L’area è concessa in diritto di superficie “per la durata di anni 99” e mentre nella Convenzione si legge che “la costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99 a partire dalla data di consegna delle aree [individuata nella data di emissione del decreto di espropriazione o del decreto di occupazione d’urgenza]” (cfr. Allegato 8a). nell’Atto di Assegnazione alla sig.ra del 27.04.2018 si legge che il “diritto di proprietà superficaria novantanovenale”

viene considerato “a partire dal 6 novembre 1978” (cfr. Allegato 3);

2. “Gli alloggi potranno essere ceduti, con preferenza ad altri soci della cooperativa previa autorizzazione del Comune. Il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune...”;

3. “Gli alloggi potranno essere locati a persone aventi i requisiti di legge per l’assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare al momento della locazione stessa previa autorizzazione del Comune. Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell’immobile così come determinato ai fini della cessione.” (cfr. Allegato 8a).

Pertanto, si deduce che:

a. Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati su **area in diritto di superficie e di proprietà del Comune**. Infatti, ai sensi dell’art. 952 c.c.- Costituzione del diritto di superficie “*Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà*”, mentre l’art. 953 - Costituzione a tempo determinato stabilisce che “*Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione*”. Quindi, il diritto di superficie è un diritto reale minore o parziario, in quanto, pur essendo un diritto sulla cosa altrui, a differenza del diritto di proprietà (piena), ha un contenuto più limitato;

b. l’esistenza del **prezzo massimo di cessione o di locazione** determina un vincolo sull’immobile, in quanto impedisce che questo possa essere venduto o locato a regime di libero mercato. Tale vincolo di prezzo massimo non è, inoltre, limitato solo alla cessione iniziale tra il costruttore e il primo acquirente o alla iniziale locazione con il primo conduttore, ma segue tutti i successivi passaggi di proprietà o di locazione e persiste fino a quando non sia stato rimosso mediante la cosiddetta “affrancazione”, ovvero la stipula di ulteriore specifica convenzione col Comune, pagando un apposito corrispettivo di denaro. La Cassazione è intervenuta sull’argomento ribadendo, appunto, che il predetto vincolo “segue il bene, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi fino alla sua eventuale rimozione per

affrancazione" (Corte di Cassazione, Sezione 2^a Civile, Sentenza n. 13345 del 28/05/2018).

Ma cosa succede se l'immobile oggetto del vincolo di prezzo massimo di cessione o locazione viene sottoposto, come nel caso specifico, a pignoramento?

La questione è rilevante, in quanto:

- il pignoramento e la conseguente esecuzione immobiliare sono volti alla vendita forzata del bene, al fine di ottenere, con il ricavato, il soddisfacimento dei creditori (principio di tutela del credito), e ai sensi dell'art. 568, c.1 c.p.c., "*Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto*";

- il vincolo del prezzo massimo è diretto ad evitare che le agevolazioni concesse per l'edificazione possano favorire intenti speculativi in una vendita volontaria e, come confermato dalla Cassazione, segue il bene in tutti i suoi trasferimenti.

All'interrogativo ha risposto in senso negativo la citata Sentenza Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748, riportata all'inizio del paragrafo.

Ad ogni modo, essendo ancora dibattuta la necessità di rispetto del vincolo di prezzo massimo di cessione o locazione nel caso di immobili oggetto di esecuzione forzata (la stessa giurisprudenza si esprime chiaramente solo circa il vincolo di inalienabilità), prima di stimare gli immobili si provvederà a determinare il prezzo massimo di cessione.

Inoltre, poiché sia il valore di mercato sia il valore massimo di cessione sono relativi alla piena proprietà dei beni, si stimerà il corrispettivo dovuto per un'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per poi detrarlo dal valore di stima.

10.1 Determinazione del prezzo massimo di cessione e del relativo canone di locazione.

Le convenzioni aventi ad oggetto il diritto di superficie, devono prevedere, per espressa disposizione normativa (articolo 35, comma 8, lett. e), L. 865/71), i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita.

Infatti, nella Convenzione del 6.11.1978 si legge che: “Gli alloggi potranno essere ceduti, con preferenza ad altri soci della cooperativa, previa autorizzazione del Comune. Il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativi all’anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall’età dello edificio, stabilita nel modo seguente:

- da 0 a 5 anni – 0%
- da 5 a 10 anni dallo 0,1% al 5%
- da 10 a 20 anni dal 5,01% al 10%
- da 20 a 30 anni dal 10,01% al 20%
- oltre i 30 anni dal 20,01 al 30%

Fermi restando i limiti inferiori e superiori, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell’edificio e delle eventuali opere di miglioramento apportate dal proprietario. Al prezzo così determinato saranno aggiunti il corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell’indice dei prezzi all’ingrosso calcolato dall’Istituto Centrale di Statistica. Gli alloggi potranno essere locati a persone aventi i requisiti di legge per l’assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare al momento della locazione stessa previa autorizzazione del Comune. Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell’immobile così come determinato ai fini della cessione.” (cfr. Allegato 8a).

Per la determinazione del prezzo massimo di cessione si fa riferimento alla Determina del Settore Tecnico ed Urbanistica del Comune di Battipaglia n. 897 del 10/07/2019 (cfr. Allegato 15), relativa al prezzo di seconda cessione di un “appartamento con annessa cantinola sito al piano primo della palazzina B interno 1 e piano terra interno 9 del fabbricato in Battipaglia via Armellini n. 1 riportato in catasto al foglio 25, particella 1051 sub 2 catg. A/2 e di un locale garage posto al piano interrato dello stesso fabbricato di mq 24,00 contraddistinto dal numero interno 17, riportato in catasto – foglio 25 particella 1051 sub 38 categoria C/6, realizzati dalla Cooperativa Edilizia su lotto 37 di P.R.G. PEEP concesso con diritto di superficie”. Quindi l’immobile di cui il Comune ha determinato il prezzo di cessione fa parte esattamente dello stesso intervento di

Edilizia convenzionata ma al lotto 37, mentre quello oggetto di esecuzione fa parte del lotto 38. Nella determina “*tenuto conto dell’aggiornamento dei limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di cui al decreto Dirigenziale n. 265 del 08/10/2012 in base al quale il prezzo unitario per l’immobile di cui all’intervento in via Armellini “Società Cooperativa” è pari €/mq 1881,90, tenuto conto che la superficie convenzionale è pari complessivamente a mq 110,00 e che la percentuale di deprezzamento da considerare nel caso in esame secondo la convenzione urbanistica sopra citata è pari al 20% (età dell’edificio oltre 20 anni)” si indica “il prezzo di seconda cessione pari a €. 165.607,20 (prezzo unitario x superficie convenzionale x % di deprezzamento = 1.881,90 € al mq x 110 mq x 0,80)” (cfr. Allegati 15-16). Pertanto, considerando che nell’Allegato Costi al Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012 (cfr. Allegato 16) “*Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale e Recupero edilizio a totale o a parziale contributo pubblico, valgono le seguenti definizioni già contenute nel D.M. dei LL.PP. 5.08.94:**

per gli interventi di nuova costruzione: Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi:

$$S_c = S_u + 60\% (S_{nr} + S_p)''$$

e poiché per l’immobile specifico si rilevano le seguenti superfici:

$$S_u = (23,67 + 13,59 + 3,27 + 11,82 + 5,76 + 12,42 + 16,24 + 8,75) \text{ mq} = 95,52 \text{ mq}$$

$$S_{nr} = (14,49 + 5,31 + 4,44) \text{ mq} = 24,24 \text{ mq}$$

$$S_p = 18,65 \text{ mq}$$

La superficie complessiva a cui applicare il prezzo unitario sarà pari a:

$$\begin{aligned} S_c &= 95,52 \text{ mq} + 60\% (24,24 + 18,65) \text{ mq} = \\ &= (95,52 + 14,54 + 11,19) \text{ mq} = \mathbf{121,25 \text{ mq}} \end{aligned}$$

Valutando che:

- sia dalle concessioni in rinnovo risultanti nel Certificato di Agibilità (cfr.

Allegato 11), sia nella Determina n. 897 del 10.07.2019 (*cfr. Allegato N.*), risulta che il fabbricato, così come quello del lotto 37, è stato realizzato da più di 20 anni (si ricorda che l'età di un edificio va calcolata dal momento della fine dei lavori e che il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, mentre quello di ultimazione non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori);

- nel calcolo del limite massimo di costo calcolato in 1.881,90 €/mq con i coefficienti riportati nell'Allegato Costi al Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012 (*cfr. Allegato 16*), appare opportuno abbassare il coefficiente di cui al punto 3 dello stesso; in particolare, il coefficiente 3a, relativo agli interventi in zona sismica, viene abbassato da 0,12 a 0,09, essendo il Comune di Battipaglia classificato come zona sismica 2, mentre il coefficiente 3b, applicato per Comuni siti a una particolare altitudine o in una particolare posizione geografica, viene eliminato. Per cui, conservando il valore del coefficiente di cui al punto 2, pari al 36%, e stimando il coefficiente di cui al punto 3 pari al 9%, il costo di realizzazione tecnica CRN sarà pari a: 820,00 €/mq (costo base di realizzazione tecnica CBN di cui al punto 1) x $(1+0,36+0,09)= 1.189,00$ €/mq, che moltiplicato x 1,50 (massimo coefficiente per cui può essere moltiplicato il CRN) determinerà un costo totale dell'intervento pari a : **CTN= 1.783,50 €/mq** invece dei 1.881,90 € al mq della Determina Comunale (*cfr. Allegato 16*)

Da quanto esposto, si stima un prezzo massimo di cessione pari a:

prezzo unitario x superficie convenzionale x % di deprezzamento =

$$1.783,50 \text{ €/mq} \times 121,25 \text{ mq} \times 0,80 = \mathbf{173.005,21 \text{ €}}$$

Da qui, considerando che “*Il canone di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3,50% del prezzo dell'immobile così come determinato ai fini della cessione*” si avrà un **canone di locazione annuo** pari a:

$$CL = 173.005,21 \text{ €} \times 3,50\% = 6.055,18 \text{ €/12} = \mathbf{504,60 \text{ €}}$$

10.2 Determinazione dei costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Nella stessa Determina n. 897 del 10.07.2019 si legge che: “*il comune con Delibere di Commissario Straordinario n. 63 del 23/10/2013 (con poteri di G.C.) e n.*

32 del 29/11/2013 (con poteri di C.C.) alla luce delle vigenti disposizioni legislative, ha disposto la rimozione dei vincoli convenzionali sulle aree cedute in diritto di superficie su richiesta di parte, ovvero la possibilità della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per cui chi subentra nell'immobile con la presente si assume ogni onere relativo” (cfr. Allegato 15). A tal proposito si precisa che tale trasformazione è facoltativa e l'iniziativa può essere del Comune o del privato.

Il diritto di superficie è, infatti, un diritto reale minore o parziario rispetto al diritto di proprietà, tipico nell'edilizia convenzionata, dove il Comune, proprietario del suolo, autorizza le imprese edili (solitamente imprese cooperative) alla costruzione di immobili sui quali sussiste il diritto di superficie. Il costruttore, una volta eretto l'edificio, provvederà a vendere gli appartamenti (solitamente facenti parte di condominio) a un prezzo agevolato. Il Comune manterrà la proprietà del fondo, mentre il superficiario acquisterà la proprietà dell'immobile sovrastante, senza avere la proprietà del suolo; la proprietà superficiaria, dunque, ha di fatto un minor valore commerciale. In merito alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si esprime la **Legge 29 luglio 2021, n. 108, all'art. 22 bis** - Ulteriori disposizioni finalizzate ad accelerare le procedure amministrative per la cessione di aree nelle quali sono stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica, e succ. mod., che riporta: “1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni: a) il comma 47 è sostituito dal seguente: «47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di

proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48»; b) il comma 48 è sostituito dal seguente: «48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5 -bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari», dove l'art. 5 bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, risulta abrogato dal D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 327, che all'art. 37 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile - riporta: “L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economicosociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento”.

Pertanto, i proprietari di immobili acquistati in diritto di superficie, possono procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà,

previo versamento di un corrispettivo e la stipula del necessario atto notarile di cessione. Il corrispettivo da pagare viene calcolato dal Comune di Battipaglia (da informazioni assunte dalla scrivente presso l'ufficio comunale preposto) nel seguente modo:

$$C_R = [(V_u \times 0,6 \times \text{consistenza lotto 38}) - O_c] \times \text{millesimi di proprietà}$$

Dove

- V_u è il valore unitario delle aree cedute direttamente in proprietà che, da informazioni assunte presso l'ufficio comunale preposto, è stimato per la zona oggetto d'indagine pari a 160 €/mq;

- la consistenza del lotto 38 è pari a 1.600 mq, come risultante nella Rettifica dell'Atto di Convenzione del 16.09.1993 (cfr. *Allegato 8b*);

- O_c sono gli oneri di concessione del diritto di superficie sull'area che, da informazioni assunte presso lo stesso comune, rivalutati al 2011 risultavano pari a 13.203 € e sono da rivalutare sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati,

- i millesimi di proprietà servono per calcolare l'ammontare della quota di competenza di ogni condomino, e per la sig.ra sono pari a 49,26 [45,08 (ex sub 8) + 4,18 (sub 32)] (cfr. *Allegato 18*)

Pertanto, si stima un costo di riscatto pari a:

$$C_R = [(160 \text{ €/mq} \times 1.600 \text{ mq} \times 0,60) - (13.203 \text{ €} \times 112,3/102,9 \times 1,0710)] \times 49,26/1000 = (153.600,00 \text{ €} - 15.432,15 \text{ €}) \times 49,26/1000 = 138.167,85 \text{ €} \times 49,26/1000 = 6806,15 \text{ €}$$

Poiché, però, l'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021, n. 108, pone il “*limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati*” e dalla visura della part. 1049 sub 57 (appartamento – cfr. *Allegato 1e*) risulta una superficie catastale pari a 117 mq, si stima un costo di riscatto in rapporto alla quota millesimale dell'alloggio pari a:

$$\underline{C_R = 5.000,00 \text{ €}}$$

Si devono, inoltre, sostenere ulteriori costi quali:

- **50,00 €** come diritti di segreteria al momento di presentazione dell'istanza;- spese dell'atto notarile (registrazione, trascrizione, annotamento e diritti di rogito, variabili in base al valore contrattuale) stimate pari a circa **1.000,00 €**

per un costo totale di riscatto area pari a:

$$C_{Rtot} = (5.000,00 + 50,00 + 1.000,00)€ = 6.050,00 €$$

10.3 Stima del valore degli immobili oggetto di esecuzione.

Nelle operazioni di stima, la scelta del criterio dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene. Nel caso in esame, l'immobile, ubicato nel territorio comunale di Battipaglia (SA), sarà stimato secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** (*“il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita” – cfr. A. Puglisi/L. Puglisi – Guida alla stima delle abitazioni – DEI*), cioè stabilendo il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima.

Ovviamente, il più “probabile prezzo” dipende dal rapporto tra domanda e offerta, per cui il criterio di stima di più logica applicazione è quello di tipo **diretto** o di **stima sintetico comparativo** il quale consiste nella *“formazione della scala dei dati storici noti (prezzi) e nel successivo inserimento del bene da stimare nel <<gradino>> della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il dato ipotetico incognito (valore)”* (C. Forte – B. de Rossi – *Principi di economia ed estimo* – ETAS LIBRI), adottando come riferimento il **parametro superficie**. Nella formazione della scala dei dati storici, ci si deve basare sul principio dell'**ordinarietà**, escludendo i valori di immobili aventi caratteristiche eccezionali; ciò significa che *“la stima deve riferirsi a condizioni che si possono verificare normalmente, non ad eventi speciali o straordinari”* (cfr. Puglisi-Puglisi – *Guida alla stima delle abitazioni* – DEI).

In definitiva, la stima di un immobile si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca di beni simili e dei relativi prezzi unitari;
- calcolo del valore ordinario ed eventuale correzione dello stesso per la presenza di *comodi positivi o negativi*;



- calcolo del valore reale, considerando le differenze (*aggiunte o detrazioni*) che il bene da stimare presenta rispetto alla media dei beni simili.

In particolare, i *comodi* e *scomodi* rappresentano in gran parte le caratteristiche non modificabili del bene, mentre le *aggiunte* e *detrazioni* sono apprezzamenti o deprezzamenti quantificabili attraverso operazioni di stima, quali, ad esempio: miglorie rispetto a beni ordinari o costi da sostenere per rendere gli immobili commerciabili.

Una volta conosciuto il valore unitario della zona, è sufficiente moltiplicarlo per la superficie dell'immobile per ottenere il suo **valore ordinario**.



Poiché per la ricerca dei valori unitari si farà riferimento alle seguenti fonti ufficiali:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre;

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione gen/mag 2022.

per il calcolo delle superfici sono state seguite le indicazioni date dalle stesse.

In particolare, l'Agenzia del Territorio nelle **“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”**, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (cfr. Allegato 19b), stabilisce quanto segue:



- - “la misurazione dei vani principali e accessori diretti verrà determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime verranno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- - i muri interni e quelli perimetrali esterni che verranno computati per intero, saranno considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione verranno computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- - la superficie commerciale verrà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso”.
- Stabilisce, inoltre, i seguenti criteri per calcolare:



- 1. la superficie delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare
- a. di ornamento: balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939). La superficie omogeneizzata per tali superfici di ornamento verrà computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 30% fino a mq 25;
 - 10% per la quota eccedente mq 25;
- b. di servizio: locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La superficie omogeneizzata per le superfici di servizio, invece, verrà computata nel seguente modo:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 50% della superficie;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 25% della superficie.

Invece, il “Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro”, indica la superficie commerciale, generalmente indicata negli annunci immobiliari, come “la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine; le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici coperte vengono contemplati i seguenti criteri: 1) il 100% delle superfici calpestabili; 2) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); 3) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1 e 2. Per il computo delle superfici scoperte vengono utilizzati i seguenti parametri di ponderazione: il 25% di balconi e terrazze scoperti; il 35% di balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su t re lati); il 35% di patii e porticati; il 60% delle verande; il 15% dei giardini di appartamento; il 10% dei giardini di ville e villini; il 10% di cantine e soffitte non abitabili; il 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo. Il computo delle superfici scoperte totali non potrà eccedere il 30% di quella coperta”, mentre non viene riportata alcuna percentuale per l'omogenizzazione dei box auto (cfr. Allegato 20b).

Il valore ordinario viene, quindi, corretto attraverso alcuni coefficienti che riflettono le diverse caratteristiche dei beni.

A tal fine, si fa riferimento alla formula:

$$V_m = V_{mu}(K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

dove per V_{mu} s'intende il prezzo di mercato medio unitario per immobili analoghi in condizioni ordinarie, per S_c la superficie convenzionale dell'immobile, e il generico K_n esprime i *comodi* e gli *scomodi*, cioè l'apprezzamento o il deprezzamento sul mercato delle particolari caratteristiche dell'immobile (estrinseche e intrinseche).

Si riportano di seguito i parametri K_n , che verranno utilizzati nella stima degli immobili oggetto di esecuzione, per la valutazione di *comodi* e *scomodi*:

- parametro K_1 – caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato
 - ubicazione rispetto alla zona: centrale, semicentrale e periferica;
 - accessibilità: da strada principale, secondaria o periferica;
 - vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici;
 - possibilità di parcheggio pubblico.
- parametro K_2 – caratteristiche intrinseche del fabbricato
 - Tipologia costruttiva;
 - età della costruzione;
 - stato di manutenzione generale;
- parametro K_3 – caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare
 - accessibilità e piano;
- parametro K_4 – caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare
 - distribuzione degli spazi interni ed esposizione;
 - dimensione in pianta dell'immobile;
 - altezza dell'immobile.
- parametro K_5 – stato di manutenzione della specifica unità immobiliare
 - qualità delle finiture, degli infissi (interni e esterni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario e del gas);

Per gli immobili a destinazione residenziale siti in Battipaglia alla Via Armellini n. 2 sono stati reperiti i seguenti dati:

1. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre; Fascia *Periferica/Località Belvedere, Serroni Basso, Serroni Alto*, il Valore di Mercato (€/mq) per la destinazione residenziale, tipologia "*abitazioni di tipo civile*" (si precisa, infatti, che, pur trattandosi di edilizia convenzionata, l'immobile è accatastato come categoria A2 ed ha le caratteristiche e le finiture delle abitazioni di tipo civile) in uno stato conservativo "normale" risulta:

Min 1.050,00 €/mq-Max 1.350,00 €/mq (cfr. Allegato 19a) con un valore medio pari a **1.200,00 €/mq**;

2. "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2022*, zona *Battipaglia – Semicentrale – Porzione di Territorio a sud dell'autostrada A/3 Serroni Basso-Svincolo Autostradale – Via Piave – Via Adige – Via Domodossola*, il Valore del Mercato Immobiliare (€/mq), per la tipologia "*abitazioni di tipo civile*" risulta **1.100 €/mq** e per la tipologia box **700 €/mq** (cfr. Allegato 20a).

Considerando che l'immobile oggetto di stima può considerarsi a tutti gli effetti un'abitazione di tipo civile, essendo dotato di vani di ampie dimensioni e di più vani di servizio (n.2 servizi igienici n. 1 cantina e n. 1 box auto), si procede con la stima dei coefficienti **K_n** di valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario:

Determinazione del coefficiente K₁ – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Ubicazione rispetto alla zona: centrale; | coefficiente applicato = <u>1,00</u> |
| - Accessibilità: da strada principale; | coefficiente applicato = <u>1,00</u> |
| - Vicinanza allo svincolo autostradale | coefficiente applicato = <u>1,05</u> |
| - Vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici; | coefficiente applicato = <u>1,00</u> |
| - Possibilità di parcheggio pubblico; | coefficiente applicato = <u>1,00</u> |

Si pondera il coefficiente **K₁ = 1,05**

Determinazione del coefficiente K₂ – Caratteristiche intrinseche del fabbricato

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Tipologia costruttiva e stato della stessa (c.a.); | coefficiente applicato= <u>1,00</u> |
|--|-------------------------------------|



- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,00
- Stato degli impianti coefficiente applicato= 1,00
- Lavori Superbonus in corso (valutando anche i rischi connessi) coefficiente applicato= 1,10

Si pondera il coefficiente **K2 = 1,10**

Determinazione del coefficiente K₃ – Caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare

- Accessibilità e piano (piano secondo e accesso attraverso uno spazio esterno di proprietà condominiale); coefficiente applicato= 1,10

Si pondera il coefficiente **K3 = 1,10**

Determinazione del coefficiente K₄ – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- Distribuzione degli spazi interni ed esposizione (buona distribuzione ma esposto a nord-est); coefficiente applicato = 0,95
- Dimensione in pianta ed in altezza dell'immobile (h=2,70);coeff. applicato = 1,00

Si pondera il coefficiente **K4 = 0,95**

Determinazione del coefficiente K₅ – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture, degli infissi (esterni e interni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario, gas) coefficiente applicato = 0,95

Si pondera il coefficiente **K5 = 0,95**

Pertanto il valore dell'immobile calcolato con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (125,03 mq – cfr. Allegato N. 22a)**, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi*, sarà pari a:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c$$

$$V_{m1} = \underline{\underline{172.031,78 \text{ €}}}$$

mentre il valore dell'immobile calcolato con il “Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro”, Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2022*, tenuto conto della

superficie commerciale dell'immobile (112,93 mq per appartamento e cantina e 20,73 mq per box auto– cfr. Allegato 22b), dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei comodi e scomodi, sarà pari a:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c$$

$$V_{m2} = 142.439,88 \text{ €} + 16.638,69 \text{ €} = \underline{\underline{159.078,57 \text{ €}}}$$

Facendo la media dei due valori, è possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all'attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = (172.031,78 \text{ €} + 159.078,57 \text{ €})/2 = \underline{\underline{165.555,17 \text{ €}}}$$

dove:

$$\underline{\underline{165.555,17 \text{ €} < 173.005,21 \text{ € (costo limite di cessione)}}$$

Pertanto, il Valore dell'immobile nelle sue attuali condizioni di fatto e di diritto, operando le detrazioni con i costi per riportare il bene in condizioni di ordinarietà stimati nei §§ 9-10.2, sarà pari a:

➤ **6.050,00 € per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;**

➤ **6.786,00 € per la sanatoria delle difformità** ai sensi dell'art.37 comma 4 e dell'art.6 bis comma 5 del DPR 380 /2001, comprensivi degli oneri concessori, dell'oblazione, delle spese tecniche, dei costi per la S.C.A., dei costi per la rettifica delle planimetrie UTE.

Per cui il valore del lotto unico è stimato pari a:

$$\underline{\underline{V_m \text{ lotto 1} = 165.555,17 \text{ €} - (6.050,00 \text{ €} + 6.786,00 \text{ €}) = 152.719,17 \text{ €}}}$$

$$\underline{\underline{V_m \text{ lotto 1} = 152.700,00 \text{ €}}}$$

11. Quesiti nn. 8 e 15 – Stima del più probabile canone di locazione degli immobili, degli Oneri dell'Aggiudicatario e dei mobili.

11.1 Stima del canone di locazione degli immobili

Per quanto riguarda **il più probabile canone di locazione degli immobili:**

- l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il secondo semestre dell'anno 2021 per la zona "Periferica/Località Belvedere, Serroni Basso, Serroni Alto" del Comune di Battipaglia, in cui ricadono gli immobili censiti nel catasto fabbricati al foglio 25 con la particella n.1049 sub 57-

58-32, per le abitazioni di tipo civile (si precisa, infatti, che, pur trattandosi di edilizia convenzionata, l'immobile principale è accatastato come categoria A2 ed ha le caratteristiche e le finiture delle abitazioni di tipo civile e che gli altri immobili sono ad esso pertinenziali) un valore unitario di locazione mensile minimo pari a **3,5 €/mq** ed un valore unitario di locazione mensile massimo di **4,4 €/mq** con un valore medio di **3,95 €/mq** (cfr. Allegato 19a);

- Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo di *Gennaio - maggio 2022, zona Battipaglia – Semicentrale – Porzione di Territorio a sud dell'autostrada A/3 Serroni Basso-Svincolo Autostradale – Via Piave – Via Adige – Via Domodossola*, in cui ricadono gli immobili censiti nel catasto fabbricati al foglio 25 con la particella n.1049 sub 57-58-32, riporta un valore unitario di locazione mensile per le abitazioni di tipo civile (si precisa, infatti, che, pur trattandosi di edilizia convenzionata, l'immobile principale è accatastato come categoria A2 ed ha le caratteristiche e le finiture delle abitazioni di tipo civile e che gli altri sono ad esso pertinenziali) pari a **4,5 €/mq** e per i box (si ricorda che nel listino non vengono riportati coefficienti di omogenizzazione per la superficie dei box auto) pari a **4,00 €/mq** (cfr. Allegato 20a).

Pertanto il valore della locazione mensile dell'immobile calcolato con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2021 - 2° Semestre, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (125,03 mq – cfr. Allegato 22a)**, sarà pari a:

$$Vl_1 = Vlu \times Sc = \underline{493,86 \text{ €}}$$

mentre il valore della locazione mensile dell'immobile calcolato con il "Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro", Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2022*, tenuto conto della **superficie commerciale dell'immobile (112,93 mq per appartamento e cantina e 20,73 mq per box auto – cfr. Allegato 22b)**, sarà pari a:

$$Vl_2 = Vlu \times Sc = 508,19 \text{ €} + 82,92 \text{ €} = \underline{591,11 \text{ €}}$$

un valore ben più alto dovuto al fatto che il valore locativo dei box auto è molto più vicino a quello delle abitazioni rispetto al valore di mercato.

Facendo la media dei due valori, è possibile calcolare il Valore di locazione degli immobili:

$$VI = (VI_1 + VI_2)/2 = (493,86 \text{ €} + 599,11 \text{ €})/2 = \underline{542,49 \text{ €}}$$

dove:

$$\underline{542,49 \text{ €/mese} > 504,60 \text{ €/mese}}$$

(valore locativo calcolato sulla base del costo massimo di cessione)

Ma considerando che il box auto:

- è al piano interrato e non al piano terra come quelli oggetto di rilevazione sul mercato immobiliare;

- non ha di fatto una valutazione indipendente dall'immobile a cui è legato da vincolo pertinenziale;

si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione e stimare il canone di locazione mensile degli immobili pari a:

$$\underline{VI = 500,00 \text{ €}}$$

11.2 Stima degli Oneri dell'Aggiudicatario

Vanno, inoltre, calcolati gli **Oneri dell'Aggiudicatario** quali le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta rinvenuti nell'immobile oggetto di esecuzione, allo stato attuale ammobiliato. Il perito considerando:

- quanto rinvenuto negli immobili oggetto di esecuzione, in particolar modo nell'appartamento;

- i preventivi analizzati sul web per smaltire i mobili con una ditta di sgomberi, che comprendono la rimozione e il trasporto a discarica (Costo per smaltire i mobili - prezzo minimo: 44 €; prezzo medio: 119 €; prezzo massimo: 194 €);

- che i prezzi si abbattano con le quantità;

- che il lavoro di n.3 operai per n.2 giorni (adottando i costi orari della manodopera edile convalidati dall'Ufficio Provinciale del Lavoro di Salerno nell'Ottobre 2019 di 28,23 €/h per operaio comune) è pari a 1.350,00 €;

quantifica **le spese di rimozione dei beni mobili presenti nell'appartamento e nel box auto in esame in 3.000,00 €**, qualora gli attuali proprietari non provvedano essi stessi allo sgombero.

11.3 **Stima del valore dei beni mobili**

Infine, il CTU ha stimato il **valore dei beni mobili** presenti nell'appartamento pari ad **3.800,00 €**, in prima approssimazione e con riferimento al valore medio del mobilio usato di un'abitazione civile, come esposto nella tabella seguente:

DESTINAZIONE		TIPOLOGIA MOBILI	VALORE STIMA
SALONE	a1	Mobili stile classico in legno anni 70 (Mobile 2,85x 2,30 con sportelli e vetrine superiori, mobile basso 2,85x1,00, scrivania 1,95x0,95, vetrina 0,70x1,00, mobile 0,60x0,90, n. 5 sedie tappezzate)	1800,00 €
CUCINA	a2	Cucina a L con colonna frigo e pensili superiori lungh. (3,6 m + 2 m), ripiano in marmo Nero d'Africa, n. 1 tavolo 1,50x 0,80, n. 5 sedie	1000,00 €
WC	a3	//	//
CAMERA DA LETTO	a4	1 tavolo, n. 2 sedie, armadio 1,80x2,20	200,00 €
WC	a5	//	//
CAMERA DA LETTO	a6	Divano 2 posti lunghezza 1,70 m, cassettiera lunghezza 1,10 m	200,00 €
CAMERA DA LETTO	a7	Letto matrimoniale, 2 comodini, armadio 3,00 x 2,60, cassettiera 1,10x0,50x0,80, 2 sedie	600,00 €
<u>TOTALE</u>			<u>3.800,00 €</u>

L'Esperto ha predisposto un unico lotto di vendita.

PERIZIA DI STIMA redatta dall'Esperto Arch. Alessandra D'Aniello

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 204/2021 - Tribunale di Salerno

LOTTO: 1

TIPOLOGIA Abitazione con cantinola e box auto pertinentziali

DESCRIZIONE COMMERCIALE

Diritto di proprietà superficaria degli immobili ubicati in un fabbricato residenziale in un'area periferica del Comune di Battipaglia, a circa 1,7 km dallo svincolo dell'autostrada A3, e a 2 km dal centro, alla Via Amellini n.2, attraverso un cancello in ferro in parte carrabile e in parte pedonale, che immette nell'area esterna di proprietà condominiale. Gli immobili oggetto di esecuzione sono:

- appartamento sito al piano 2°, int. 7, con esposizione nord-est, costituito da salone, tre ampi vani, spazio di disimpegno, cucina e due servizi igienici, per una superficie utile pari a 95,52 mq, e due balconi, per una superficie pari a 19,80 mq;
 - cantinola sita al piano terra, int. 20, di superficie utile pari a 4,44 mq;
 - box auto sito al piano interrato, int. 11, di superficie utile pari a 18,65 mq
- il tutto per una superficie commerciale pari a 125,03 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili sono iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, Fg.25 Part.1049, e sono

identificati dai seguenti subaltemi:

- abitazione di tipo civile -sub 57 (ex sub 8), categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 117mq totale escluse aree scoperte 111mq, rendita 553,90 €;
 - cantina sub 58 (ex sub 8), categoria C2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale 6 mq, rendita 4,96 €;
 - box auto sub 32, categoria C6, classe 10, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita 51,65 €
- tutti intestati per l'intera proprietà a:
- - Proprietà superficaria 1/1 in regime di comunione dei beni ;
 - Comune di Battipaglia - Diritto del concedente 1/1.

CONFINI

L'appartamento sito al piano secondo, interno 7, confina a Nord e ad Est con area esterna condominiale, a Sud Est con appartamento di proprietà aliena, a Sud Ovest con pianerottolo e vano ascensore, ad Ovest con appartamento di proprietà aliena. La cantinola sita al piano terra, interno 20, confina a Nord con spazio di disimpegno, ad Est con area esterna condominiale, a Sud con area porticata condominiale e a Ovest con cantinola n. 19 di proprietà aliena. Il box auto sito al piano interrato, interno 11, confina a Nord con spazio di manovra condominiale, ad Est con garage int. 10 e ad Ovest con garage int. 12.

DIRITTI REALI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della proprietà superficaria (intestata a in comunione legale dei beni).

PROVENIENZA

Il diritto di proprietà superficaria novantanovenale (a partire dal 6 novembre 1978) sugli immobili è stato acquistato dalla sig.ra, in comunione legale dei beni con il marito, con Atto di Assegnazione di Alloggio a socio di Cooperativa del 27.04.2018, a rogito del Notaio Avv. Carlo Carbone, Rep.n. 6778 Racc. n. 4773, dalla "Società Cooperativ" con sede in, che ha edificato il fabbricato in forza di "Convenzione ai sensi della L. 865/1971 del 6 novembre 1978, registrata presso l'allora Ufficio del Registro di Eboli (SA) in data 14 dicembre 1978 al n. 4930)" rettificata con "Atto per Notaio Rosa Troiano in data 16 settembre 1993, N. Repertorio 31.929, registrato presso l'allora Ufficio del Registro di Salerno (SA) in data 9 ottobre 1993 al n. 7169". L'alienazione comprende i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'edificio quali "la corte esterna, il porticato, le corsie di accesso ai garage, i locali contrassegnati con il Subalterno 42 dei rispettivi Mappali dei fabbricati del complesso, al piano interrato".

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è occupato dagli esecutati, sigg. e

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria a garanzia di cambiali iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 08/05/2018 ai nn. 2093/18181 derivante da Atto di Assegnazione di Alloggio a socio di Cooperativa del 27.04.2018, a rogito del Notaio Avv. Carlo Carbone, Rep.n. 6778 Racc. n. 4773, per Euro 30.000,00 sul diritto di proprietà superficaria degli immobili assegnati con lo stesso atto, contro la sig.ra, parte assegnataria, e il sig. ,

, coniugati in regime di comunione legale, a favore di Società Cooperativa con sede in).

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 22/09/2021 ai nn.30398/38420 emesso dal Tribunale di Salerno e notificato il 07/09/2021 contro i sigg.

(SA) a favore di alla
, e gravante sul diritto di proprietà superficiaria degli immobili assegnati con lo stesso atto.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati in virtù di:

- Atto di Convenzione per la concessione di area con diritto di superficie rogato in data 06.11.1978 parzialmente rettificato dall'Atto Notarile a rogito Notaio Rosa Troiano del 16.09.1993, rep. 3192
- Concessione n. 9697 del 15.11.1979;
- Concessione in variante n. 5890 del 18.01.1990 rispetto alla quale sono state rilevate le seguenti difformità per i diversi immobili:
 - dimensioni planimetriche non congruenti per il box auto sito al piano interrato int. 11 (sub 32);
 - dimensioni non congruenti della luce presente lungo il lato sud della cantinola sita al piano terra, int. 20 (sub 58);
 - posizione delle aperture nei tramezzi interni non congruenti e mancanza di un piccolo tramezzo nell'appartamento sito al piano 2° int. 7 (sub 57).

Le difformità presenti nel box auto e nell'appartamento sono sanabili ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001, mentre quella presente nella cantinola con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R.n.380/2001, con il pagamento di un'oblazione. I costi per la regolarizzazione edilizia degli immobili sono stimati pari a **6.786,00 €**

Il Certificato di Agibilità degli immobili risulta rilasciato con prot. n. 29302 del 22.04.2009

Per il fabbricato in cui sono siti gli immobili sono in corso lavori di cui alla **CILASuperbonus prot. n. 61482 del 31.08.2021.**

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **6.786,00 €**;
- pendenze dei soggetti eseguiti relative a lavori già eseguiti nell'ambito della CILAS prot. 61482/21 pari a **2396,51 €**;
- le **spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta** rinvenuti nell'immobile oggetto di esecuzione, allo stato attuale ammobiliato stimate pari a **3.000,00 €**, qualora gli attuali proprietari non provvedano allo sgombero in caso di vendita.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 152.700,00 € (centocinquantaduemilasettecento/00 euro).

Salerno, lì 04 settembre 2022

L'Esperto Estimatore
arch. Alessandra D'Aniello

Elenco Allegati

Allegato N. 1: Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio

Allegato N. 1a: Estratto di mappa Comune di Battipaglia Foglio 25 part. 1049;

Allegato 1b – Visura storica al Catasto Terreni Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049

Allegato N. 1c: Visura storica Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 8;

Allegato N. 1d: Planimetria Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 8;

Allegato N. 1e: Visura storica Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 57;

Allegato N. 1f: Planimetria Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 57;

Allegato N. 1g: Visura storica Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 58;

Allegato N. 1h: Planimetria Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 58;

Allegato N. 1i: Visura storica Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 32;

Allegato N. 1l: Planimetria Foglio 25 Comune di Battipaglia part. 1049 sub 32;

Allegato N. 2: Individuazione dell'immobile nel Comune di Battipaglia

Allegato 2a - Mappa con indicazione del sito rispetto all'uscita autostradale;

Allegato 2b - Mappa con indicazione dei fabbricati della lottizzazione;

Allegato 2c - Google Earth- Pianta via Carlo Armellini

Allegato 2d - Geoportale Provincia di Salerno Ortofoto.

Allegato 3 – Assegnazione di Alloggio a socio di Cooperativa del 27.04.2018 a rogito

Notaio Avv. Carlo Carbone

Allegato 4 - Istanza di accesso agli atti al Comune di Battipaglia

Allegato 4a - Istanza di accesso agli atti al Comune di Battipaglia

Allegato 4b - Pec protocollo accesso agli atti Comune di Battipaglia

Allegato 5- Istanza Stato di Famiglia -Estratto di Matrimonio al Comune di Battipaglia

Allegato 5a - Istanza Stato di Famiglia -Estratto di Matrimonio al Comune di Battipaglia

Allegato 5b - Pec prot. Stato di Famiglia -Estratto di Matrimonio Comune di Battipaglia;

Allegato 5c - Stato di famiglia - Estratto di Atto di Matrimonio Sigg.

Allegato 5d – Pec trasmissione Stato di famiglia - Estratto di Atto di Matrimonio Sigg.

Allegato N. 6: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare

Allegato 6a - Ispezione ipotecaria ;

Allegato 6b - Ispezione ipotecaria ;

Allegato 6c - Ispezione ipotecaria p.lla 1049 e p.lla 1049 sub 8;

Allegato 6d - Ispezione ipotecaria p.lla 1049 sub 57;

Allegato 6e - Ispezione ipotecaria p.lla 1049 sub 58 dal 2021;

Allegato 6f - Ispezione ipotecaria p.lla 1049 sub 32;

Allegato 6g- Nota di Trascrizione part. 1049 senza sub;

Allegato 6h -Comunicazione cancellazione ipoteca.

Allegato N. 7: Strumenti Urbanistici vigenti: PRG

Allegato 7a – Stralcio PRG Zonizzazione

Allegato 7b – Norme Tecniche di Attuazione PRG – Zona C12

Allegato 7c – Autorità di Bacino Dx Sele – Piano Assetto Idrogeologico - Carta rischio frana;

Allegato 7d – Autorità di Bacino Dx Sele– Piano Assetto Idrogeologico- Carta pericolosità da frana;

Allegato 7e – Autorità di Bacino Dx Sele – Piano Assetto Idrogeologico - Carta rischio idraulico;

Allegato N. 8: Convenzione con il Comune

Allegato 8a – Nota di Trascrizione dell'Atto di Convenzione tra il Comune di Battipaglia e la Cooperativa Edilizia – Reg. Part. 4885 del 27.02.1984;

Allegato 8b – Certificazione Ipotecaria Nota di Trascrizione della rettifica all'Atto di Convenzione - Reg. Particolare 19153 del 16/09/199

Allegato N. 9 – Concessione Edilizia Prot. n. 9697 del 15.11.1979

Allegato 9a – Concessione Edilizia Prot. n. 9697 del 15.11.1979;

Allegato 9b –Concessione Edilizia Prot. n. 9697/1979 – Relazione;

Allegato 9c –Concessione Edilizia Prot. n. 9697/1979 – TAV 1 - Planimetria Catastale;

Allegato 9d –Concessione Edilizia Prot. n. 9697/1979 – TAV 3 - Planimetria Generale;

Allegato 9e –Concessione Edilizia Prot. n. 9697/1979 – TAV 5 - Pianta Piano Terra;

Allegato 9f –Concessione Edilizia Prot. n. 9697/1979 – TAV 6 - Pianta Piano Tipo;

Allegato N. 10 – Concessione Edilizia Prot. n. 5890 del 18.01.1990

Allegato 10a – Concessione Edilizia Prot. n. 5890 del 18.01.1990;

Allegato 10b – Concessione Edilizia Prot. n. 5890/1990 - TAV 1 – Relazione Tecnica;

Allegato 10c – C E Prot. n. 5890/1990 - TAV 2– Stralcio PEEP– Planimetria d'insieme;

Allegato 10d – C E Prot. n. 5890/1990 - TAV 7 – Planimetria Generale – Lotto 38;

Allegato 10e – C E Prot. n. 5890/1990 - TAV 9 – Pianta Piano Interrato – Lotti 36-38;

Allegato 10f – C E Prot. n. 5890/1990 - TAV 12 – Pianta Piano Terra – Lotti 36-38;

Allegato 10g – C E Prot. n. 5890/1990- TAV 15– Pianta Piano 2°-3°-4°-5°;

Allegato 10h – C E Prot. n. 5890/1990 - TAV 18 – Sezioni e Prospetti – Lotti 36-38;

Allegato 10i – C E Prot. n. 5890/1990 - Concessione di proroga n. 2380.93;

Allegato 10l – C E Prot. n. 5890/1990 - Concessione n. 1168.94 lotto 34;

Allegato 11 - Certificato di Agibilità prot. n. 29302 del 22.04.09

Allegato 11a - Certificato di Agibilità prot. n. 29302 del 22.04.09

Allegato 11b - Collaudo delle Strutture Lotto 38;

Allegato 11c - Conformità 46.90 part. 1049 sub 8;

Allegato 11d - Dichiarazione igienico-sanitaria;

Allegato 11e - CPI Lotto 38;

Allegato 11f - Dichiarazione documentazione non dovuta

Allegato 12 – Concessione Edilizia Prot. n. 14255/1990 - lotti 34 e 35

Allegato 13 -CILAS prot. 61482 del 31.08.2021

Allegato 13a -CILAS prot. 61482 del 31.08.2021

Allegato 13b -Istanza Amministratrice Condominio

Allegato 13c -Comunicazione Amministratrice Condominio(01-09-2022)

Allegato 14 - Diritti di istruttoria e di segreteria Comune di Battipaglia

Allegato 14a - Diritti di istruttoria e di segreteria Comune di Battipaglia 2021

Allegato 14b - Diritti di istruttoria e di segreteria Comune di Battipaglia 2016

Allegato 15 -Determina del Settore Tecnico ed Urbanistica del Comune di Battipaglia n. 897 del 10/07/2019

Allegato 16 -Allegato Costi al Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012

Allegato 17 -Coefficienti ISTAT di rivalutazione monetaria

Allegato 18 - TABELLE MILLESIMALI

Allegato 19 – Valori OMI Comune di Battipaglia

Allegato 19a - Valori OMI zona D3 Battipaglia

Allegato 19b: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: residenze, laboratori e depositi;

Allegato 20 - Quotazioni Metroquadro - Gennaio – maggio 2022

Allegato 20a - Quotazioni Metroquadro - Gennaio – maggio 2022

Allegato 20b: Superficie Commerciale in Listino Quotazioni Metroquadro

Allegato 21: Verbale di Sopralluogo del 04.07.2022

Allegato 21a: Verbale di Sopralluogo del 04.07.2022

Allegato 21b - Ricevuta quote condominiali

Allegato 22: Planimetrie degli immobili

Allegato 22a - Planimetria abitazione part. 1049 sub 57:

Allegato 22b - Planimetria box auto part. 1049 sub 32 e cantinola part. 1049 sub 58

Allegato 23: Allegato Fotografico

APPENDICE

L'Esperto ha inviato in data 05.09.2022 la propria relazione alle parti in causa (come da ordinanza del G.E.), assegnando il termine indicato nel verbale di conferimento di incarico di stima per fargli pervenire eventuali note. Si allega copia del testo della pec e copie delle ricevute di avvenuta consegna e della raccomandata inviata alla parte eseguita.