

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

G.E. Ill.ma Dott.ssa SICILIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N.210/2022 -

(data udienza 04/02/2025)

Creditore Procedente:

Condominio Omissis

Legale di Fiducia Omissis

Creditori Intervenuti:

Sigg.ri Omissis

Debitore:

Sig. Omissis

Legale di Fiducia: Omissis

Custode:

avv. Antonio Erra

Vietri sul Mare, Dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Teresa Tafuri

Via Piliero, 60 - 84019

Albori, Vietri sul Mare (SA)

Cell: 347 5313711

Pec:teresa.tafuri@ordingsa.it

INDICE

1. PREMESSA.....5

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO9

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;9

Quesito 4. 'identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in quest'ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;10'

Quesito 5. 'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;11'

Quesito 6. 'valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro; '.....11

Quesito 7. 'dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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 i 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;11'

Quesito 8. 'determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.; '.....12

Quesito 9. 'indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;12'

Quesito 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);

.....12

Quesito 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;13'

Quesito 12. 'acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; '.....14

Quesito 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; '.....14

Quesito 14. 'determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.....15'

Quesito 15. 'quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato ;.....18

Quesito 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;18'

Quesito 17. 'estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.19

Quesito 18. "Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale

della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”.....19

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N. 210/2022 PROMOSSA DA
CONDOMINIO DE BARTOLOMEIS

CONTRO

SIG. OMISSIS

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n° 60, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 02/01/2023 riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 19 quesiti formulati dal G. E. (Ill.ma dott.ssa Francesca Sicilia) di seguito integralmente riportati:

Quesiti 1-2-3: *1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Quesito 4: *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*

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

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

Quesito 7: dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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 i 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;

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

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

Quesito 10: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Quesito 11: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Quesito 12: acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Quesito 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;*

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

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

Quesito 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

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

Quesito 18: *“Contatti il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”*

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



Tanto premesso si passa alla individuazione del lotto Unico di cui alla presente E.I.210/2022.

LOTTO UNICO E.I. 210/2022

Quota 1/1 di Piena Proprietà di Appartamento per civile abitazione, ubicato al quarto piano, scala A, di edificio condominiale alla via Garibaldi, 9 nel centro urbano della città di Battipaglia (SA). Il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale e la scala A è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, due vani, cucina/pranzo con balcone e bagno – lavanderia con soppalco e ripostiglio per una superficie utile interna di circa 62 m² ed altezza di 3,20 m, unico fronte di affaccio e balcone per circa 4 m².

Il Lotto Unico è censito come segue:

APPARTAMENTO NCEU Battipaglia foglio 18, part.253, sub 36, cat.A/2 – abitazione di tipo civ

ile.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO € 72.000,00

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO:

La sottoscritta dott. ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n° 60, ha configurato il compendio pignorato in un Lotto Unico, stante l'indivisibilità del cespite esecutato e l'unicità del subalterno catastale.

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

La documentazione in atti, telematicamente estratta in Allegati 2, può riassumersi in:

- Allegati 2a - 2b – Atto di Pignoramento e sua Trascrizione del 22/09/2022, R.G. 39525 R.P. 31312 contro Omissis e a favore del Condominio De Bartolomeis e sul sub 36 Lotto Unico; Allegato 2c – Istanza di vendita del 04/10/2022;
- Allegato 2d – Nota di iscrizione a ruolo;
- Allegati 2e – Certificato Ipotecario speciale del 05/10/2022;

All'esito di un accurato controllo, detta documentazione relativa al predetto bene è da considerarsi completa, idonea, quindi è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19.

Per altro la sottoscritta la richiesta dell'Estratto di Matrimonio ed ha aggiornato l'elenco delle formalità alla data 11/11/2024.

In virtù di tali circostanze non si ravvedono motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'*

I dati catastali del Lotto Unico, coincidono con quelli riportati negli atti del fascicolo e nella trascrizione del Pignoramento. Sul Lotto Unico non insiste altro Pignoramento rispetto a quello di incardinamento della presente E.I. 210/2022.

Segue, dunque, la descrizione del lotto.

Il bene oggetto di stima consiste in un Lotto Unico così identificato:

LOTTO UNICO E.I. 210/2022

Quota 1/1 di Piena Proprietà di Appartamento per civile abitazione, ubicato al quarto piano, scala A, di edificio condominiale alla via Garibaldi, 9 nel centro urbano della città di Battipaglia (SA). Il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale e la scala A è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, due vani, cucina/pranzo con balcone e bagno – lavanderia con soppalco e ripostiglio per una superficie utile interna di circa 62 m² ed altezza di 3,20 m, unico fronte di affaccio e balcone per circa 4 m².

Il Lotto Unico è censito come segue:

APPARTAMENTO NCEU Battipaglia foglio 18, part.253, sub 36, cat.A/2 – abitazione di tipo civile.

Si riporta la vista del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile di Via Garibaldi, 9 al quarto piano, scala A



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

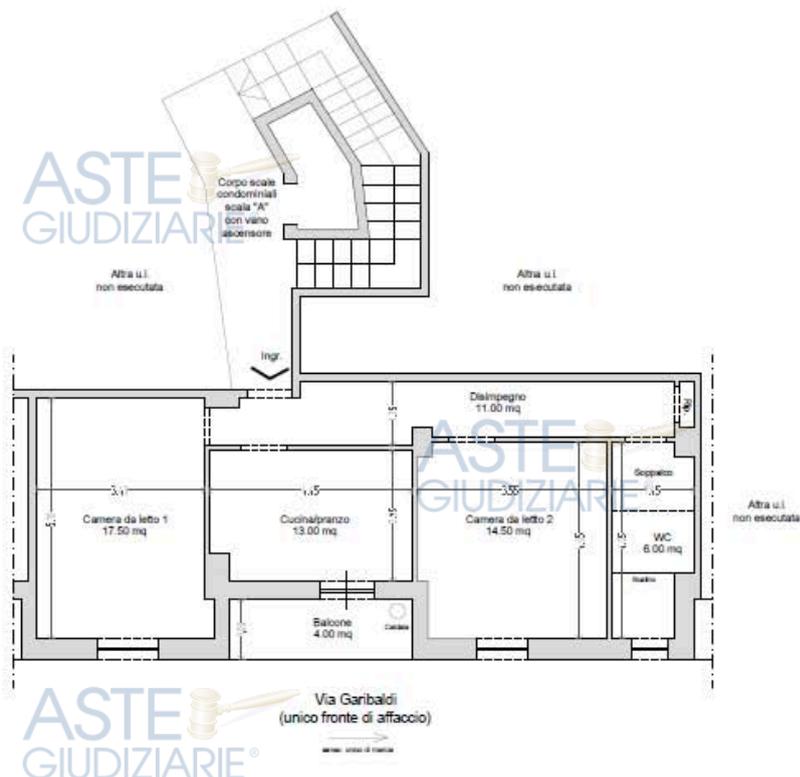
ASTE
GIUDIZIARIE®



Per quanto concerne le possibilità di parcheggio, dette possibilità risultano piuttosto limitate sul margine di Corso Garibaldi, nelle immediate vicinanze del cespite, per cui si può far riferimento ai piazzali di parcheggio non distanti dall'edificio

Si riporta di seguito la planimetria digitalizzata con quote, superfici e confini

PLANIMETRIA SUB. 36 PIANO 5° SCALA "A"
LOTTO UNICO



SUP. UTILE APPARTAMENTO = 62.00 mq
H interna = 3.20 m

TRIBUNALE DI SALERNO (SA)
PROCEDURA ESECUTIVA N. 210/2022

PLANIMETRIA IMMOBILE ESECUTATO - SCALA 1:100
NCEU BATTIPAGLIA FG. 18 P.LLA 253 SUB 36 (PIANO 5° SCALA "A")
COMUNE DI BATTIPAGLIA (SA) - VIA GARIBALDI, 9

i confini, dell'appartamento sub 36, quarto piano, scala A sono così articolati:

- a Nord Ovest, tramite setto murario cieco con altra unità immobiliare non eseguita, sullo stesso pianerottolo;
- a Nord Est, tramite portone di ingresso con vano scala e ascensore condominiale;
- a Sud Ovest, tramite affaccio balconato con Via Garibaldi, a senso unico di marcia;
- a Sud Est, tramite setto murario cieco, con altro appartamento non eseguita sullo stesso pianerottolo;

NOTA C.T.U. : i confini sono nettamente distinguibili e facilmente individuabili in quanto connessi a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetria catastale e di rilievo.

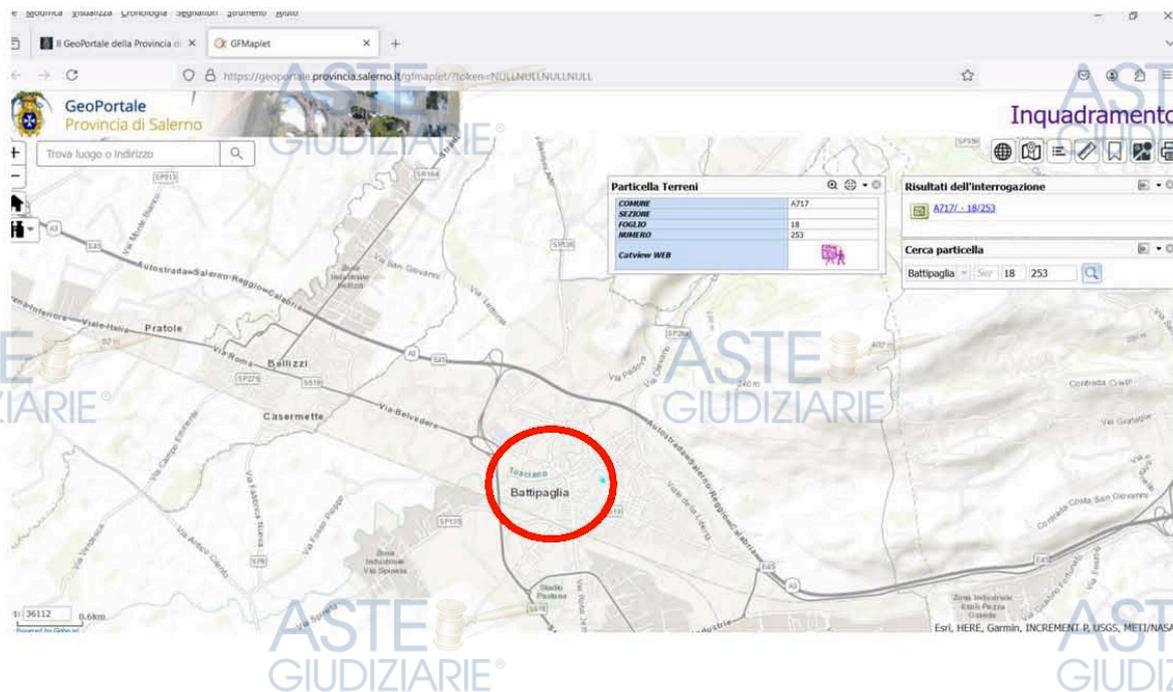
DESCRIZIONE

L'immobile pignorato nella presente E.I. 210/2022 è rappresentato da **un appartamento per civile abitazione** sito in un quartiere residenziale di Battipaglia centro, alla via Giuseppe Garibaldi,9. Il fabbricato condominiale multipiano, di cui è parte l'immobile al quarto piano, appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed è dotato sia di Amministrazione Condominiale sia di impianto ascensore ed ha struttura in c.a. L'appartamento pignorato, di cui alla presente E.I.210/2022, ha una superficie utile di circa 62 m² ed altezza di 3,20 m, con unico fronte di affaccio a sud - ovest e balcone di servizio per circa 4 m². L'immobile si trova al quarto piano, scala A e si apre con un corridoio di disimpegno dal quale è possibile accedere a tutti gli ambienti; cucina- pranzo con balcone di servizio, due vani letto ed unico we con soppalco e piccolo ripostiglio, in fondo al corridoio. Gli impianti tecnologici consistono di caldaia termo autonoma, scaldabagno elettrico e condizionatore. Sia l'impiantistica sia le finiture meriterebbero interventi manutentivi, sebbene le condizioni generali dell'immobile appaiano discrete.

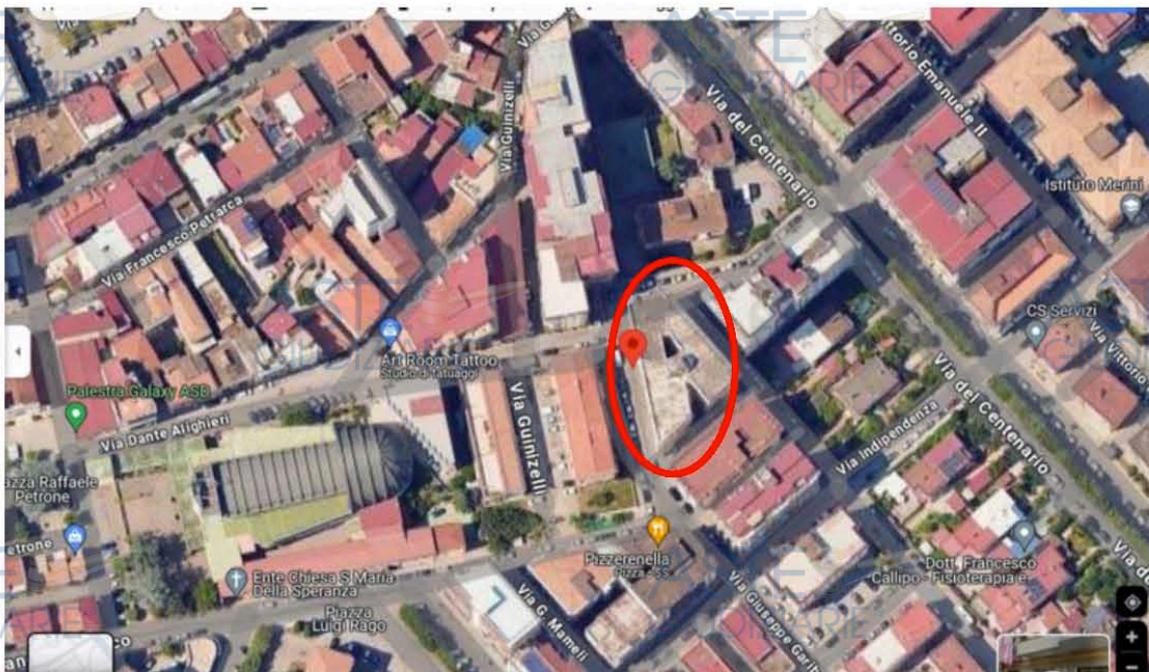
Seguono caratteristiche di inquadramento urbano del contesto di ricaduta del cespite

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO

Il Lotto Unico di cui alla presente *E.I. 210/2022* è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel centro urbano di Battipaglia, alla via G. Garibaldi, 9, come traspare dai seguenti stralci toponomastici ed orto fotografici.



Stralcio ortofotografico con indicazione dell'edificio condominiale e particella 253 ricadente in Via Garibaldi, 9 quartiere residenziale al centro città di Battipaglia





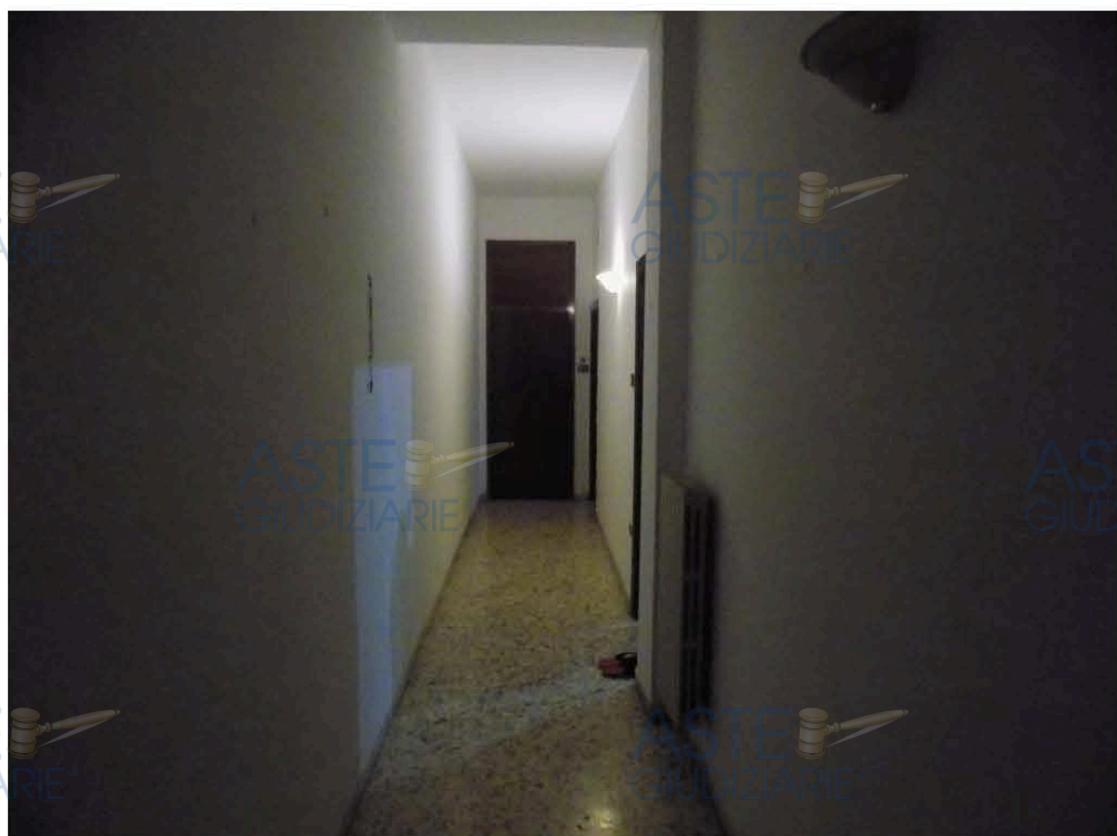
Particolare del portone di ingresso, androne condominiale dotata di rampa per persone con difficoltà motorie, contatori utenze e cassette postali



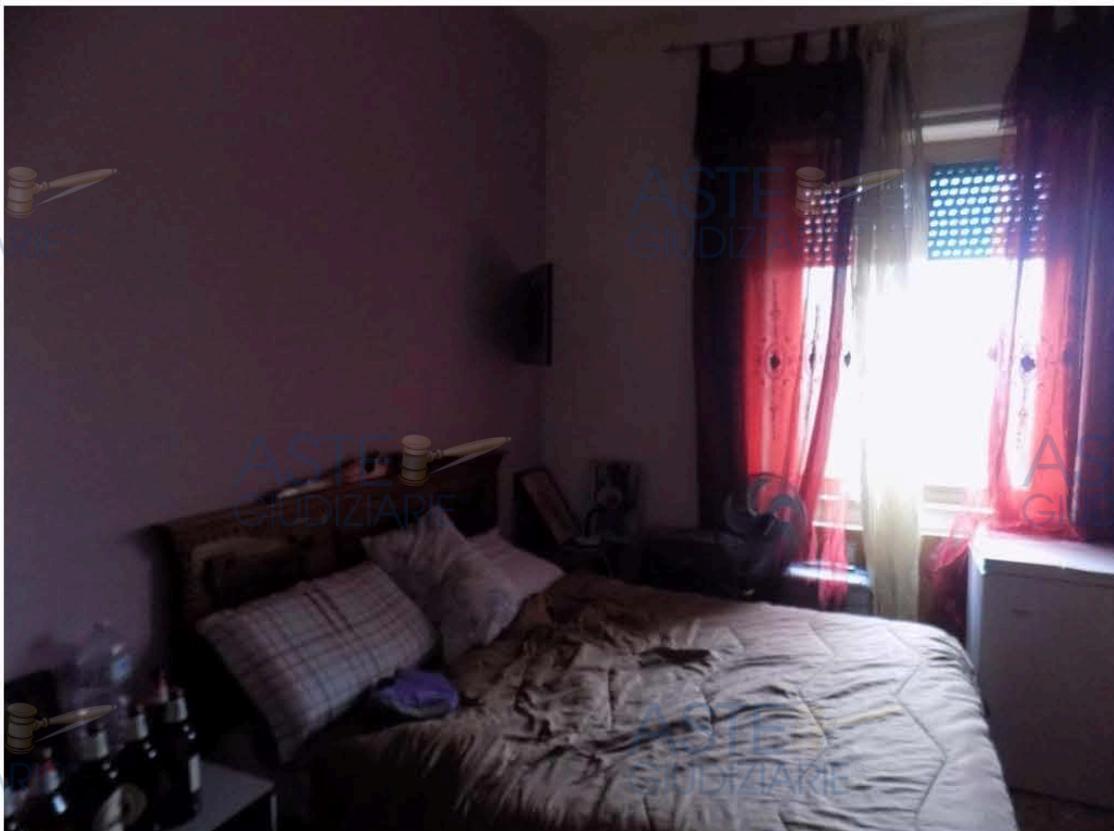
Dettaglio della cabina ascensore e dell'ingresso dell'immobile esecutato al quarto piano

Seguono foto interni dell'appartamento

FOTO INTERNE APPARTAMENTO



Particolari della cucina – pranzo con balcone di servizio e del corridoio dal quale si accede ai vani dell'appartamento



Particolari dei vani letto con finestre sul prospetto principale a sud- ovest



Vista di insieme del bagno, dotato di affaccio e provvisto di soppalco con piccolo ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dettagli degli impianti da revisionare: caldaia termo autonoma, scaldabagno elettrico e condizionatore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dettaglio del balcone sul quale è presente il contatore delle utenze idriche. Le condizioni di affaccio presentato una buona visibilità e discreta esposizione

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il lotto unico, oggetto di stima, risulta pignorato per il diritto di Piena Proprietà in danno del sig. Omissis nato a Salerno (SA) il 07/02/1960, C.F. omissis.

Detto immobile, pervenne all'Esecutato in virtù di **Atto di compravendita ultraventennale per notaio Donato Ciancio, rep 35811 del 30/01/1996 trascritto il 01/02/1996 ai nn. R.G. 2922, R.P. 2458.**

L'ultraventennalità dell'Atto di compravendita garantisce la continuità trascrittiva.

Per ulteriori dettagli sulle provenienze, si rimanda alla consultazione diretta della certificazione ipocatastale già agli Atti del Procedimento, e delle visure ipocatastali estratte dal CTU e riportate in gruppi All.ti 3 e 6.

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

Si precisa che il Lotto Unico censito dall'unico sub 36 presenta unico ingresso, unici servizi ed unici allacciamenti alle utenze, pertanto lo stesso risulta, materialmente, indivisibile. Peraltro, non si pongono esigenze divisionali essendo il bene pignorato per l'intero e l'esecutato, avendolo acquistato da celibe e successivamente essendosi coniegato in regime di separazione dei beni, .

Quesito 7: *‘ dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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 i 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; ’*

Come verificato in sede di **accesso congiunto Custode/CTU del 09/02/2023**, e come successivamente relazionato dal custode avv. Antonio Erra il 06/03/2023 l'appartamento era occupato, senza titolo, da soggetti terzi diversi dal Debitore, e verso i quali il Custode formulò contratto di locazione transitoria per l'importo di 450 € mensili. In ogni caso, **il cespite è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva.**

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

Premesso che l’indennità di occupazione prescinde da canoni locativi, volendo comunque stimare un canone locativo, e considerando le principali fonti estimative indirette (cfr. All.7) Valori O.M.I., Listino Quotazioni MetroQuardo, Borsino risulta un valore unitario locativo di:

$$(5,2 + 3,95 + 4,5)/3 = 4,55 \text{ €/mq x mese,}$$

estrapolato dai valori medi degli intervalli di confidenza delle principali fonti indirette O.M.I., Listino Quotazioni MetroQuardo, Borsino ed applicato ai $62 + 4 \text{ m}^2$ utili dell’appartamento e del balcone, nonché arrotondando per leggero eccesso per passare dalle superfici utili alle superfici lorde si ha:

$$4,55 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 1,10 \times 66 \text{ m}^2 = \text{€ } 330,33 \approx \text{€ } 330,00 \text{ €/mese}$$

(corrispondenti al più probabile canone di locazione mensile).

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

Come anticipato nei precedenti quesiti 1,2,3 e 6 il sig. Omissis acquistò, da celibe, l’appartamento nel febbraio 1996 e, successivamente, dal 14/07/1996 risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni con la sig.ra omissis. Pertanto non sussistono aspetti divisionali legati al regime patrimoniale.

Quesito 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; ’

Il fabbricato di Via G. Garibaldi, 9 risulta provvisto di amministrazione condominiale, come **Condominio De Bartolomeis C.F 91016760653** con Amministratore avv. Nadia Nicolino e Condominio nel ruolo di Creditore Procedente in questa E.I. 210/2022. Gli Oneri Condominiali alla base del Pignoramento ammontavano a € 3.384,98 e gli ulteriori oneri in itinere procedurale possono e potranno essere fatti valere tramite successivi e formali Atti Intervento endoprocedurali.

Quesito 11. ' riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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'

Sul Lotto Unico, appartamento sub 36 Via G. Garibaldi, 9 insiste solo il Pignoramento del 22/09/2022, R.G. 39525 R.P. 31312 contro Omissis a favore del Condominio De Bartolomesis e sul sub 36 Lotto Unico, sul quale è incardinata la presente E.I. 210/2022 e la seguente Ipoteca Volontaria: (cfr. *Certificato Ipotecario Speciali agli Atti del procedimento*):

- IPOTECA VOLONTARIA trascritta il 23/07/2018 - Registro Particolare 3581, Registro Generale 29668 a favore di BCC Campania Centro CRASC e contro omissis, in qualità di debitore ipotecario e omissis in qualità di debitore non datore di Ipoteca sul sub 36 Lotto Unico.

Si indica di seguito anche il **quadro generale costi per le relative cancellazioni**:

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni della formalità pregiudizievoli sopra riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 210/2022, sono pari ad una Ipoteca Volontaria ed un Pignoramento:

In definitiva si ha, in funzione dell'elenco su riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

€ 294,00 + 35 = € 329,00

Importo che il sottoscritto C.T.U. ritiene superfluo detrarre dal valore del Lotto in quanto importo presumibilmente a carico della procedura.

Per altri dettagli sulle formalità si rimanda per confronto direttamente agli Atti del procedimento e agli All.6.

Quesito 12: *'acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;'*

La sottoscritta C.T.U ha aggiornato opportunamente l'elenco delle formalità all' 11/11/2024, acquisendo visure catastali ed ipotecarie, in aggiunta a quelle già presenti agli atti del procedimento, datate 05/10/2022.

All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano discrasie che possano inficiare l'iter esecutivo.

Quesito 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;'*

Per quanto attiene agli **aspetti edilizi**, la sottoscritta CTU rappresenta quanto segue:

L'intero fabbricato condominiale, di cui fa parte l'immobile pignorato, fu costruito in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto non suscettibile di nessun titolo edilizio ab origine.

In particolare, la planimetria catastale dell'appartamento esecutato sub 36, al piano quinto scala A risulta censita con prot. 1192 in data 23/11/1963 e la stessa risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi.

Pertanto non si ravvedono motivi di detrazione legati agli aspetti edilizi.

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Cespite Esecutato, esaminato con accuratezza lo stato conservativo mediocre dei luoghi, valutate le consistenze metriche superficiali del Lotto Unico (62mq di superficie utile interna oltre 4 mq di balconata), nonché prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione del Lotto (zona centrale della città di Battipaglia, con numerose attività terziarie e commerciali e possibilità di parcheggi non distanti dal condominio) è stato, nella fattispecie, adottato il **procedimento di stima** di seguito descritto:

- **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali *Fonti Indirette*, quali i Valori OMI, i Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari della Prov. di Salerno, ed i valori del Borsino Immobiliare.it (cfr. All.ti 7a, 7b e 7c), e successivo controllo analitico con canone locativo meritato.

Con tale **metodologia** è stato possibile controllare (attraverso una tendenza generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) il risultato della stima, collegando la reale consistenza metrica dei beni a dei valori unitari interpolati nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio e/o riferiti ai valori puntuali di stima del Bollettino Quotazioni Immobiliari validato da una Commissione di oltre 40 Agenti immobiliari e patrocinato da vari Enti, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

E' stato dunque seguito dal C.T.U. un procedimento quanto più impersonale ed oggettivo possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:

Metodo estimativo

La **valutazione del lotto** è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- il **Borsino immobiliare** (accessibile dal sito internet *borsinoimmobiliare.it*);
- il **Listino Quotazioni Metroquadro** di pubblicazione cartacea (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet *www.agenziaterritorio.it*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Orbene consultando, con riferimento alle abitazioni civili, in zona centrale di Battipaglia, sia i dati del Borsino, sia i dati dell'Osservatorio, e sia i dati delle Quotazioni Metroquadro, ed eseguendone una media equiponderale, risultano il seguenti **VALORE UNITARIO MEDIO di MERCATO** :

$$V_{\text{unitario medio abitazioni civili}} = \frac{1050 + 1041 + 950}{3} = \mathbf{1.015,00 \text{ €/mq}}$$

Sono stati adottati i valori medi in virtù della presenza di mediocri condizioni di conservazione e manutenzione a fronte di una buona rendita posizionale.

Moltiplicando il valore unitario per la consistenze metriche superficiali sopra indicate ed omogeneizzando le pertinenze tramite opportune aliquote (balconata assimilata al 20%), nonché omogeneizzando il passaggio da superfici utili a superfici lorde, si ottiene il seguente valore a base d'asta:

STIMA LOTTO UNICO

- **V. Appartamento: 1,10 x (62 m² x 1015 €/m²) + 0,20 x (4 m² x 1015 €/m²) = € 70.000,00 in cifra tonda**

Tale risultato è perfettamente in linea con la capitalizzazione del fitto mensile di € 330,00, considerando oneri fiscali al 25% e saggio di capitalizzazione al 4% stanti le mediocri condizioni dell'appartamento:

- **V. Capitalizzazione Appartamento: (12 mesi x 0,75 x 330 €/mensili) / 0,04 = € 74.000,00 in cifra tonda**

Si può assumere, dunque, in definitiva come prezzo a base di vendita la media dei due procedimenti.

$$V. \text{ base d'asta lotto unico: } (70000 + 74000) / 2 = \mathbf{\underline{\underline{€ 72.000,00}}}$$

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

Nel **Lotto Unico**, sono presenti beni mobili di arredo di proprietà del sig. [REDACTED] come da lui stesso dichiarato in data accesso congiunto Custode /Ctu del 09/02/2023. Con riferimento ai servizi, il vano bagno è alimentato dal scaldacqua elettrico, la cucina da bombole a gas e gli impianti di riscaldamento e condizionamento, pur presenti, non risultano funzionanti. Le spese di trasloco possono stimarsi in € 1500 ed

il valore dei beni mobili in € 5000, ferma restando la facoltà dell'esecutato di poterli trattenere e traslocare altrove. .

Quesito 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

RIEPILOGO

LOTTO UNICO E.I. 210/2022

Quota 1/1 di Piena Proprietà di Appartamento per civile abitazione, ubicato al quarto piano, scala A, di edificio condominiale alla via Garibaldi, 9 nel centro urbano della città di Battipaglia (SA). Il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale e la scala A è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, due vani, cucina/pranzo con balcone e bagno – lavanderia con soppalco e ripostiglio per una superficie utile interna di circa 62 m² ed altezza di 3,20 m, unico fronte di affaccio e balcone per circa 4 m².

Il Lotto Unico è censito come segue:

APPARTAMENTO NCEU Battipaglia foglio 18, part.253, sub 36, cat.A/2 – abitazione di tipo civile.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO € 72.000,00

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO:

La sottoscritta dott. ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n° 60, ha configurato il compendio pignorato in un Lotto Unico, stante l'indivisibilità del cespite esecutato e l'unicità del subalterno catastale.

Confini Lotto Unico

i confini, dell'appartamento sub 36, quarto piano, scala A sono così articolati:

- a **Nord Ovest**, tramite setto murario cieco con altra unità immobiliare non esecutato, sullo stesso pianerottolo;
- a **Nord Est**, tramite portone di ingresso con vano scala e ascensore condominiale;
- **Sud Ovest**, tramite affaccio balconato con Via Garibaldi, a senso unico di marcia;

- a **Sud Est**, tramite setto murario cieco, con altro appartamento non eseguito sullo stesso pianerottolo;

NOTA C.T.U. : i confini sono nettamente distinguibili e facilmente individuabili in quanto connessi a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetria catastale e di rilievo.

Titoli di proprietà:

Il lotto unico, oggetto di stima, risulta pignorato per il diritto di Piena Proprietà in danno del sig. *Omissis* nato a [REDACTED] C.F. *omissis*.

Detto immobile, pervenne all'Esecutato in virtù di **Atto di compravendita ultraventennale per notaio Donato Ciancio, rep 35811 del 30/01/1996 trascritto il 01/02/1996 ai nn. R.G. 2922, R.P. 2458.**

L'ultraventennalità dell'Atto di compravendita garantisce la continuità trascrittiva.

Per ulteriori dettagli sulle provenienze, si rimanda alla consultazione diretta della certificazione ipocatastale già agli Atti del Procedimento, e delle visure ipocatastali estratte dal CTU e riportate in gruppi All.ti 3 e 6.

Formalità pregiudizievoli:

Sul Lotto Unico, appartamento sub 36 Via G. Garibaldi, 9 insiste solo il Pignoramento del 22/09/2022, R.G. 39525 R.P. 31312 contro *Omissis* a favore del Condominio De Bartolomeis e sul sub 36 Lotto Unico, sul quale è incardinata la presente E.I. 210/2022 e la seguente Ipoteca Volontaria: (*cfr. Certificato Ipotecario Speciali agli Atti del procedimento*):

- IPOTECA VOLONTARIA trascritta il 23/07/2018 - Registro Particolare 3581, Registro Generale 29668 a favore di BCC Campania Centro CRASC e contro *omissis*, in qualità di debitore ipotecario e *omissis* in qualità di debitore non datore di Ipoteca sul sub 36 Lotto Unico.

Regolarità edilizio – urbanistico:

Per quanto attiene agli **aspetti edilizi**, la sottoscritta CTU rappresenta quanto segue:

L'intero fabbricato condominiale, di cui fa parte l'immobile pignorato, fu costruito in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto non suscettibile di nessun titolo edilizio ab origine.

In particolare, la planimetria catastale dell'appartamento eseguito sub 36, al piano quinto scala A risulta censita con prot. 1192 in data 23/11/1963 e la stessa risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi.

Pertanto non si ravvedono motivi di detrazione legati agli aspetti edilizi.

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

La documentazione fotografica, è stata depositata telematicamente nel corpo stesso della perizia al precedente quesito 4 cui si rimanda per ogni dettaglio.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato nel giorno 09/02/2023 dalle 15,30 fino alle ore 16,30 presso il Lotto Unico pignorato, in via G. Garibaldi, 9 Battipaglia, con l’accesso bonario consentito dal sig. Omissis alla presenza del Custode avv. Antonio Erra e dell’Amministratore Condominiale avv. Nadia Nicolino e del legale di fiducia dell’Esecutato avv. Nicola Funaro verso cui il sig. Omissis aveva anche autorizzato l’invio dell’elaborato peritale..

Quesito 18. *“Contatti il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”*

Nel corso dell’espletamento del mandato, non si è resa necessaria nessuna interlocuzione con la cattedra giudiziaria.

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

Nell’ambito della presente E.I.210/2022 è stato nominato Custode Giudiziario l’avv. Antonio Erra con cui la sottoscritta CTU ha effettuato sopralluogo presso il cespite che non presenta problematiche di dissesto statico pur essendo suscettibile di interventi manutentivi secondari.

Grato per la fiducia, la sottoscritta C.T.U, con la presente relazione (composta da n. 32 pagine, e n. 7 allegati) con la quale spera di aver in modo esaustivo portato a termine l’incarico conferito, rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti ed osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò in data udienza del 04/02/2025.

Vietri sul Mare, Dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Teresa Tafuri

Via Piliero, 60 - 84019

Albori, Vietri sul Mare (SA)

Cell: 347 5313711

Pec: teresa.tafuri@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI E.I. 210/2022

ALLEGATI 1 : COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

Allegato 1a – Atto di Pignoramento del 12/09/2022;

Allegato 1b - Nota di trascrizione Pignoramento del 22/09/2022 R.G. 39525, R.P.31312 a favore di Condominio De Bartolomeis e contro il sig. Omissis per il diritto di piena proprietà, del Lotto Unico come sopra configurato;

Allegato 1c – Istanza di vendita del 04/10/2022;

Allegato 1d – Nota di iscrizione a ruolo;

ALLEGATI 2: CERTIFICAZIONE IPOTECARIA SPECIALE

Allegato 2 – Certificato Ipotecario Speciale del 05/10/2022

ALLEGATO 3: VERBALE SOPRALLUOGO C.T.U del 09/02/2023

ALLEGATI 4: DATI CATASTALI LOTTO

Allegato 4 – Planimetria catastale aggiornata al 17/01/2023 ed inerente l'appartamento, Lotto Unico NCEU Battipaglia foglio 18, part. 253 sub 36

ALLEGATI 5: VISURE IPOTECARIE

Allegati 5a – Elenco formalità per immobile sub 36 aggiornato al 11/11/2024

Allegati 5b – Ipoteca Volontaria

Allegati 5c – Trascrizione Atto Compravendita

ALLEGATI 6: DATI ESTIMATIVI

Allegato 6a – Valori O.M.I Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi a Via G.Garibaldi, Battipaglia Centro

Allegato 6b – Valori Borsino Immobiliare relativi a Via G.Garibaldi, Battipaglia Centro

Allegato 6c – Valori Listino Ufficiale quotazioni immobiliari Metro Quadro relativi a Via G.Garibaldi, Battipaglia Centro

ALLEGATI 7: PLANIMETRIA DIGITALIZZATA

ALLEGATI 8: CERTIFICATO STATO CIVILE SIG.Omissis



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Teresa Tafuri

Via Piliero, 60 - 84019

Albori, Vietri sul Mare (SA)

Cell: 347 5313711

Pec: teresa.tafuri@ordingsa.it



