



TRIBUNALE di SALERNO
Terza Sezione Civile - Ufficio esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 274/2021
(Prossima Udienza 05/03/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

omissis

Procuratore:

omissis

DEBITORE:

omissis

CUSTODE:

omissis

29.01.2024

Ing. Serena Picariello

Cell: 340 6661933

Mail: serena.picariello89@gmail.com

PEC: serena.picariello@ordingsa.it

Sommario

1.	<i>Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.</i>	4
3.	<i>Individuazione Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta</i>	10
4.	<i>Risposte ai quesiti del mandato</i>	11
a.	<i>Quesiti 1 - 2 - 3</i>	11
b.	<i>Quesito 4</i>	13
	<i>I dati catastali e i confini attuali del Lotto Unico sono i seguenti:</i>	13
1.	<i>Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato</i>	15
c.	<i>Quesito 5</i>	19
d.	<i>Quesito 6</i>	20
e.	<i>Quesito 7</i>	21
f.	<i>Quesito 8</i>	22
g.	<i>Quesito 9</i>	23
h.	<i>Quesito 10</i>	24
i.	<i>Quesito 11</i>	25
j.	<i>Quesito 12</i>	27
k.	<i>Quesito 13</i>	29
l.	<i>Quesito 14</i>	31
l.1	<i>Descrizione procedimenti estimativi adottati</i>	31
l.2	<i>Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione</i>	32
m.	<i>Quesito 15</i>	35
n.	<i>Quesito 16</i>	36

Riepilogo e descrizione finale	36
n.1 Descrizione sommaria, dati catastali e confini del Lotto Unico	36
n.2 Titoli di proprietà.....	38
n.3 Formalità pregiudizievoli.....	39
n.4 Stato di possesso e stima canone di locazione.....	39
n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica	40
n.6 Valore base d'asta Lotto Unico	41
o. Quesito 17.....	43
p. Quesito 18.....	44
q. Quesito 19.....	45
4. Congedo C.T.U.....	46
5. Appendice	47

Elenco sintetico degli allegati (numero 10 allegati) ... Errore. Il segnalibro non è definito.



Ing. Serena Picariello

1. Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.

La sottoscritta **C.T.U. Ing. Serena Picariello**, nata a Battipaglia (SA) il 18.03.1989, C.I. n°AR9503662, C.F. PCRSRN89C58A717O, P.IVA n°05676840654, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea conseguita in Ingegneria Edile-Architettura secondo l'ordinamento previgente) con n° d'ordine 7042, domiciliata in Pontecagnano-Faiano alla via Irno snc, cell. 340/6661933, e-mail: serena.picariello89@gmail.com; P.E.C.: serena.picariello@ordingsa.it

a seguito

della Nomina di Esperto del **24.10.2023**, nella Esecuzione Immobiliare n. 274/2021 (cfr. All. 1a del Volume Allegati),

RIFERISCE

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

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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";

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

3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla

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

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

Quesito 4

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

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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero

se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

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

Quesito 11

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

Quesito 12

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

Quesito 13

“riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Quesito 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".

Quesito 15

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

Quesito 16

"corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

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

“Contattati 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.”

3. Individuazione Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta

Analizzata la **Documentazione Ipotecaria**, la scrivente C.T.U., dunque,

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 274/2021, con il nome di:

LOTTO UNICO:

Appartamento per civile abitazione, ubicato in fabbricato condominiale nel centro cittadino di Battipaglia (SA), e precisamente in via Paolo Baratta, 189. L'appartamento distribuito su un unico livello di piano 1 è costituito da due camere matrimoniali un'area giorno soggiorno-cucina e un bagno soppalcato. Il fabbricato di ricaduta non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 19, particella 227, **sub. 5**, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale mq 96, totale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 289,22.

Valore base d'asta Lotto Unico = 87.000,00 €/mq

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato un Lotto Unico in quanto l'appartamento è censito con un unico subalterno 5 e presenta evidenti caratteristiche di indivisibilità.

4. Risposte ai quesiti del mandato

a. 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";

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

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

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento completa di atto di pignoramento immobiliare del 08.11.2021 e con nota del funzionario UNEP del 10.11.2021 in merito relata di notifica che riporta di aver consegnato a mani della sig.ra Omissis moglie capace e convivente (*all. 2a del Volume allegati*), nonché nota di trascrizione del pignoramento stesso sul quale è incardinata la presente E.I. 274/2021, pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10.12.2021 ai numeri R.G. 50912 e R.P. 40332, a favore di OMISSIS (creditore procedente cessionario del credito maturato dal creditore ipotecario Omissis) e contro Omissis (debitore), gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19, part.IIa 227, sub. 5.

Viste, altresì, l'istanza di vendita del 21.12.2021 e la nota di iscrizione al ruolo del 25.11.2021 contenente gli estremi delle parti e gli estremi catastali del cespite pignorato (*all.ti 2c e 2d del Volume allegati*), si deduce che la documentazione depositata per istruire la procedura è in regola e idonea per il proseguo del mandato.



Si rileva semplicemente l'opportunità di espletare, anche in itinere di procedura, l'avviso formale **alla comproprietaria non esecutata, in virtù del regime di comunione ei beni**, ex. art 599 C.P.C., Omissis, nata a .

In definitiva non si ravvedono motivi ostativi alla prosecuzione dell'iter procedurale.



Ing. Serena Picariello



b. Quesito 4

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

I dati catastali e i confini attuali del Lotto Unico sono i seguenti:

Il **LOTTO UNICO** identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Battipaglia, foglio 19, particella 227, **sub. 5**, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale mq 96, totale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 289,22, è delimitato e confina:

- **a nord-est**, tramite setto murario dotato di affacci finestrati su vicolo del compreso di case collegato a sua volta alla via Giovanni Verga e quindi a via Paolo Baratta;
- **ad sud-est**, tramite setto murario cieco con altra proprietà non eseguita;
- **a sud-ovest**, tramite porta di ingresso e affaccio balconato su parti condominiali comuni, rispettivamente le scale e la corte comune;
- **a nord-ovest**, tramite setto murario dotato di affaccio finestrato su vicolo del compreso di case collegato a sua volta alla via Giovanni Verga e quindi a via Paolo Baratta.

I confini dell'appartamento sub. 5 del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati e balconati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA**:

- I dati catastali Del Lotto Unico, sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento.
- Sui beni oggetto di procedura esecutiva non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 274/2021.

- La **planimetria catastale del Lotto Unico** non è conforme allo stato di fatto per l'assenza di muro divisorio tra cucina e soggiorno. Trattasi comunque di lievi difformità non ostative alla prosecuzione dell'iter procedurale.
- L'identificativo compare in mappa Wegis ed esiste elaborato planimetrico anche se del 2006 e con talune incongruenze delle indicazioni dei singoli subalterni, circostanza questa che, comunque, non ha impedito la corretta individuazione del cespite sulla base di altri riscontri planimetrici, mappali, ortofotografici e dei titoli provenienza.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli all. 5 del Volume Allegati.

1. Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato

Il **Lotto Unico**, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova nel Comune di **Battipaglia**, nel **centro cittadino** e precisamente in via Paolo Baratta che è la continuazione di via Giuseppe Mazzini, corso principale di Battipaglia.

L'ubicazione di ricaduta è facilmente raggiungibile essendo poco distante lo svincolo autostradale di Battipaglia e anche la stazione ferroviaria, inoltre, essendo il cespite ubicato nel centro cittadino, tale zona risulta essere una zona trafficata, ma essendo la parte terminale del corso di Battipaglia risulta più agevole la sosta dell'auto anche in stalli non a pagamento.

Dunque, trattasi di un ambito prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (*cfr. figura 1 e successive*) consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 274/2021.



Immagine 1: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Immagine 2: Ortofoto di inquadramento generale con indicazione delle principali caratteristiche territoriali e dei centri urbani maggiori in prossimità del Comune di Battipaglia (fonte: Google Maps)



Immagine 3: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala con delimitazione del Comune di Battipaglia (Fonte: Google Maps)

Ing. Serena Picariello

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



Immagine 4: ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in Via Paolo Baratta civ. 189 (fonte: Google Maps).

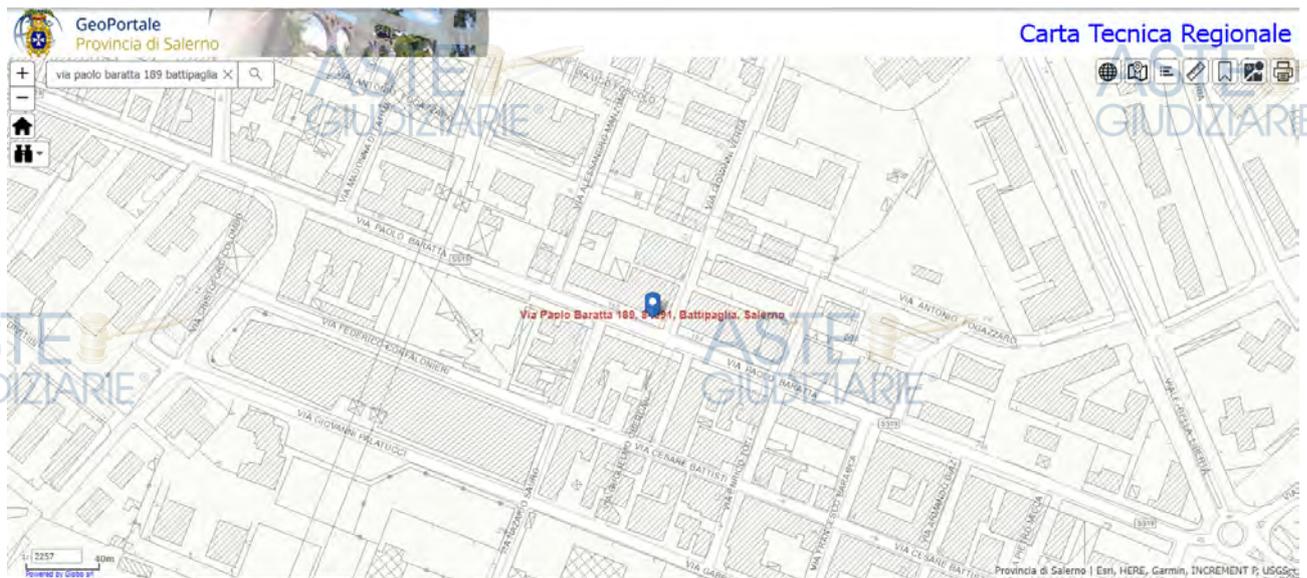


Immagine 5: stralcio Carta Tecnica Regionale, in cui si evidenzia l'inquadramento della toponomastica.

In blu, indicazione della zona di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Immagine 6: stralcio mappa catastale foglio 19, con evidenziata la part.lla 227 di ricaduta del sub. 5 pignorato e afferente al Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Esterni ed interni dell'immobile di cui al Lotto Unico

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione grafico-fotografica, redatta in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

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

Dall'analisi dei titoli di proprietà, **certificazione notarile** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. per Notaio Vincenzo Calderini del 14.01.2022, nonché per visura diretta dell'atto di compravendita della sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Salerno, il bene risulta acquistato nel 1983 dal solo debitore sig. Omissis, quand'Egli era già sposato dal 1963 in regime di comunione dei beni da cui deriva la comproprietà di $\frac{1}{2}$ con la moglie Omissis. L'acquisto ultraventennale avvenne direttamente dai costruttori sigg. Omissis.

In particolare **nell'atto di compravendita, già di per sé ultraventennale, per Notaio Sergio Barela del 28.09.1983 Rep. 4440 e Racc. 2549 trascritto ai n.ri R.G. 24400 e R.P. 20870 il 05.10.1983, il solo Omissis compra direttamente dai costruttori sigg. Omissis.** Nell'atto non si riporta lo stato civile, né il regime patrimoniale del debitore Omissis e, tuttavia, vi è assenza di annotazioni sull'estratto di matrimonio, ed essendo l'acquisto avvenuto successivamente alla Legge di Riforma dello Stato di Famiglia del 1975, vi è da ritenere, salvo diversa interpretazione, sussistente il regime di comunione legale dei beni.

Tutte le provenienze e la continuità delle trascrizioni risultano, comunque, ampiamente contenute ed illustrate anche nella relazione notarile per notaio Calderini agli atti del procedimento e anche in all. 3a del Volume Allegati CTU, cui si rimanda per maggiori approfondimenti.

d. **Quesito 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".

Poiché nella presente E.I. 274/2021 il pignoramento aggredisce l'interezza del cespite sub. 5 in capo all'esecutato sig. Omissis, unico acquirente nel 1983, con diritto reale di piena proprietà, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, stante l'acclarata indivisibilità sotto l'aspetto tecnico del cespite sub. 5, occorrerà procedere alla vendita dell'intero, espletando in itinere l'avviso formale alla coniuge non eseguita sig.ra Omissis, residente anch'ella nell'immobile esecutato, onde poter valutare, a valle della vendita, l'eventuale distribuzione dei dividendi, con maggiore completezza e cognizione di causa. Si tenga in ogni caso presente che **la coniuge Omissis risultava co-obbligata dal vincolo ipotecario del 2007 alla base del titolo esecutivo** (cfr. all. 6b) e, pertanto, l'avviso formale non implica direttamente possibilità di partecipazione alla distribuzione dei dividendi.

e. **Quesito 7**

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

Il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 274/2021 risulta privo di contratti di locazione in essere, e pertanto lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Vi è da rilevare che, per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, secondo quanto riscontrato nel corso dell'Accesso congiunto Custode C.T.U. del **23.11.2023**, **che l'immobile risulta detenuto dal debitore stesso Omissis, con la moglie Omissis.**

Su ulteriori aspetti inerenti il possesso materiale, anche in itinere di procedura, relazionerà, secondo sua facoltà, il Custode Giudiziario.

f. **Quesito 8**

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."

Ai fini della stima dei più probabili canone di locazione del lotto Unico consultando sia i dati del Borsino Immobiliare che del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP che quelli dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (all.ti 9), con riferimento alla zona semicentrale del Comune di Battipaglia, ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi, risulta il seguente VALORE UNITARIO di LOCAZIONE del Lotto Unico:

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. LOTTO UNICO}} = \frac{4,25 + 3,89 + 4,5}{3} = 4,21 \text{ €/mq X mese.}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda piano primo appartamento: **95,80 m²**;

si ottiene il **più probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE relativo all'appartamento LOTTO UNICO pignorato**, come di seguito riportato:

- **Canone locativo mensile Lotto Unico:**

$$\text{Canone locativo} = 95,80 \text{ mq} \times 4,21 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 403,31 \text{ €/mese} \cong 400,00 \text{ €/mese}$$

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".

Come risulta dal **Certificato Anagrafico di stato civile del debitore Omissis rilasciato dal Comune di Battipaglia**, Omissis nato il risulta coniugato con

Omissis, nata a con matrimonio celebrato nello stesso Comune, il 20.04.1963.

Il matrimonio è stato celebrato antecedentemente all'entrata in vigore della Legge sulla Riforma del diritto di Famiglia del 1975, ed il cespite fu acquistato dal solo Omissis nel 1983, successivamente alla legge del 1975.

Sull'estratto di matrimonio non viene riportata alcuna annotazione (*assenza di annotazioni, I comma, art. 228, legge 151/1975*).

Le visure catastali non recepiscono il regime patrimoniale e, tuttavia, nella trascrizione dell'ipoteca del 2007, alla base del titolo esecutivo, è indicato chiaramente il regime patrimoniale di comunione legale dei beni, con la coniuge Omissis, co-obbligata dal vincolo ipotecario e indicata nei debitori datori di ipoteca, unitamente e Omissis.

h. Quesito 10

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

Come accertato in data **accesso C.T.U. 23.11.2023**, **risulta istituito condominio sul fabbricato part.227**, il cui amministratore è Omissis.

Dai contatti intercorsi tra Custode Giudiziario e Amministratore Protempore Omissis, non risultano oneri pendenti al dicembre 2023.

Sugli aspetti condominiali potrà ovviamente relazionare, anche in itinere di procedura, l’avv.

Omissis quale Custode della Procedura.

i. **Quesito11**

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

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le formalità pregiudizievoli del pignoramento e dell’ipoteca volontaria, sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 274/2021:

- **Nota di iscrizione ipoteca volontaria** (alla base del titolo esecutivo) concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di 156.000,00, iscritta sul bene Lotto Unico foglio 19, part.IIa 227, sub. 5, in favore di **Omissis** (creditore ipotecario cedente il credito all’attuale precedente Omissis) e contro **Omissis e Omissis (indicati come debitori datori di ipoteca, in regime di comunione legale)** dei beni e Omissis e Omissis (indicati come debitori non datori di ipoteca).

- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 274/2021) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **10.12.2021** ai numeri **R.G. 50912** e **R.P. 40332**, a favore di **OMISSIS (creditore precedente cessionario del credito maturato dal creditore ipotecario Omissis)** e contro **Omissis (debitore)**, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19, part.IIa 227, sub. 5.

Si indica di seguito anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni* aggiornato al 27/11/2017, secondo le *recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate*:

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.tr.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *procedura esecutiva E.I. 274/2021*, sono pari a

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Singolo Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

COSTI DI CANCELLAZIONE TOTALI: 294,00 +35,00 = 329,00 €

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

Ing. Serena Picariello

j. **Quesito 12**

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

La **documentazione catastale** è riportata in **allegati 5: DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul soggetto debitore, visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, planimetrie), qui ripetuti per comodità di lettura:

DATI CATASTALI (cfr. all.ti 5):

- **All.5a) Visura per soggetto debitore** (Omissis) Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno.
- **All.5b) Mappa catastale Wegis, foglio 19**, (scala 1:1000, formato A3), Comune di Battipaglia con indicazione del fabbricato **part. 227** di ricaduta del Lotto Unico;
- **All.5c) Elaborato planimetrico foglio 19**, del Comune di Battipaglia, **part. 227**, fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, **datato 11.01.2006, scala 1:500**;
- **All.5d) Visura storica per immobile N.C.T. Battipaglia, foglio 19, part. 227** (ente urbano: area di sedime intero fabbricato di ubicazione del Lotto Unico);
- **All.5e) Visura storica per immobile N.C.E.U. Battipaglia, foglio 19, part. 227, sub. 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 96 m², totale escluse aree scoperte 96 m², rendita 289,22 €.
- **All.5f) Planimetria catastale N.C.E.U. Battipaglia, foglio 19, part. 227, sub. 5** scala 1:200 del 12.04.1968.

Sono state, inoltre, effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore. Tale documentazione è riportata in *allegati 6 VISURE IPOTECARIE*, qui riportato per comodità di lettura:

VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6):

- **All.6a) Elenco formalità per soggetto debitore** (Omissis) aggiornato al 22.01.2024;
- **All.6b) Nota di iscrizione ipoteca volontaria** (alla base del titolo esecutivo) concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di 156.000,00, iscritta sul bene Lotto Unico foglio 19, part.lla 227, sub. 5, in favore di Omissis (creditore ipotecario cedente il credito all'attuale precedente Omissis) e contro Omissis e Omissis (indicati come in regime di comunione legale) dei beni e Omissis e Omissis (indicati come debitori non datori di ipoteca).
- **All.6c) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 274/2021) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **10.12.2021** ai numeri **R.G. 50912** e **R.P. 40332**, a favore di **OMISSIS** (creditore procedente cessionario del credito maturato dal creditore ipotecario Omissis) e contro **Omissis** (debitore), gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19, part.lla 227, sub. 5.

All'esito di un accurato controllo incrociato non risulta alcuna discrasia nei dati ipocatastali, che possa inficiare la presente E.I. 274/2021.

Si rilevano semplicemente il mancato recepimento in visure catastali del regime di comunione legale dei beni e le lievi discrasie della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico.

Ing. Serena Picariello

k. Quesito 13

Quesito 13: "riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

ASPETTI EDILIZI LOTTO UNICO:

Il fabbricato, part. 227, di via Paolo Baratta, ove ricade al piano primo il Lotto Unico, sub. 5, è stato realizzato negli anni '50, quindi ante 1967, ed è stato autorizzato con i seguenti titoli:

- **All. 7a) Determina Sindacale prot. n. 222** rilasciata in data 09.02.1955 al sig. Omissis per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni alla via Statale 19 (con allegati grafici di progetto);
- **All.7b) Determina Sindacale prot. n. 06465** rilasciata in data 23.03.1961 ai sigg. Omissis e Omissis di rinnovo e sopraelevazione secondo piano del fabbricato di proprietà alla via Statale 19;

All.7c) Determina Sindacale prot. n. 23407 rilasciata in data 29.08.1968 al sig. ai sigg. Omissis per la sopraelevazione del terzo e quarto piano del fabbricato alla via Statale 19 (con allegati grafici di progetto);

- **All.7d) Concessione edilizia prot. n. 9745** rilasciata in data 15.06.1978 ai sigg. Omissis per lavori di intonacatura esterna del fabbricato alla via Statale 19 (con allegati grafici di progetto);

Il titolo edilizio più recente del 2004 riguarda sempre l'intero fabbricato part. 227 ed è inerente a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- **All.7e) Denuncia di Inizio Attività (art. 23 d.P.R 380/01) prot. n. 39741** del 30.08.2004 trasmessa dal sig. Omissis, quale amministratore pro-tempore del condominio fabbricato "Palazzo Minichiello", per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi sul fabbricato in via Paolo Baratta n. 189.

Dal confronto tra stato effettivo dei luoghi, rappresentazione catastale e grafici assentiti dall'UTC di Battipaglia, si evincono **talune difformità inerenti la distribuzione interna, con diversa disposizione di servizi di bagno e cucina e più ampia flessibilità della zona giorno.**

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza, UTC di Battipaglia e Agenzia del Territorio, a fini puramente estimativi, si terrà conto degli aspetti di riaggiornamento planimetrico catastale con CILA asseverativa, nonché della presenza di macchie di umidità e dell'esistenza di cedimento puntuale nel solaio di calpestio, tramite opportune aliquote di detrazione percentuale, come specificato nel prossimo quesito 14 di stima.

I. Quesito 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 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”.

1.1 Descrizione procedimenti estimativi adottati

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico**, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi che rivela necessità di risolvere talune problematiche di ripristino danni da pregresse infiltrazioni di umidità e danni a limitate porzioni di solaio, considerata, altresì, l’opportunità di riallineamento delle rappresentazioni catastali ed edilizie allo stato effettivo della distribuzione interna dei luoghi, valutate le consistenze superficiali di seguito riportate, è stato adottato, nella fattispecie, un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale**, dal quale si ottiene, per mediazione dei *valori medi OMI e dei valori medi Borsino, valori medi del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP*, **il valore unitario del Lotto Unico, che moltiplicato per le consistenze superficiali fornisce per il tramite di opportuni coefficienti di omogeneizzazione ed anche detrattivi il valore di mercato con riferimento alla tipologia di cespite (abitazione di fascia media o di tipo civile).**

Sono state, dunque, seguite dalla sottoscritta C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono, dunque, per chiarezza e completezza i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato e ciò indipendentemente dalla tabella generata in automatico nella perizia sintetica dal sito <http://www.procedure.it/>.

1.2 Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La *valutazione del cespite Lotto Unico* è stata, dunque, effettuata su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*cf. All.9 Vol. Allegati*):

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;
- il *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della 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).

Ing. Serena Picariello

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.

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente a **abitazioni di tipo civile o di fascia media per la zona semicentrale di Battipaglia, comprendente l'ambito circostante via**

Paolo Baratta, opportunamente mediati, forniscono, il seguente **valore base unitario**:

$$V_{\text{unitario, abitazioni di fascia media e di tipo civile}} = \frac{[(800,00+1.200,00)/2+ 1.024,00+1.000,00]}{3} = 1.008,00 \text{ €/mq}$$

Ing. Serena Picariello

• **Valore base d'asta Lotto Unico sub. 5**

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali anche delle pertinenze del sub. 5 di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento: **95,80 m²**
- consistenza superficiale balcone = **1,77 m²**

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione pertinenziali risulta il seguente prezzo base di vendita del sub. 5 eseguito:

- *V. mercato sub. 5* = $95,80 \text{ mq} \times 1.008,00 \text{ €/mq} + 1,77 \text{ mq} \times 1.008,00 \text{ €/mq} \times 0,15 = 96.834,02 \text{ €} \approx 97.000,00 \text{ €}$

A cui vanno detratti percentualmente taluni oneri legati ai seguenti aspetti minusvalenti:

- *Presenza di umidità;*
- *Pratica DOCFA per il riaggiornamento planimetrico-catastale;*
- *CILA asseverativa per il riaggiornamento planimetrico di riallineamento;*
- *Risoluzione problema di cedimento solaio;*

Per un totale detrattivo configurabile con un abbattimento di circa il 10% (10.000,00 €).

Pertanto, detraendo tale aliquota dal valore di mercato si ottiene il seguente valore base d'asta:

Valore base d'asta Lotto Unico: $97.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = \underline{87.000,00 \text{ €}}$

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

All'esito dell'accesso congiunto Custode-C.T.U. del 23.11.2023, **l'abitazione inerente il Lotto Unico** presenta al suo interno beni mobili di proprietà del debitore e del suo nucleo familiare, i quali potrebbero essere interessati al loro recupero e pertanto la sottoscritta CTU non ravvede ulteriori motivi di detrazione, legati alle operazioni di sgombero e trasloco.

Non sono invece presenti materiali di risulta o rifiuti.

n. Quesito 16

Quesito 16: *“corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”.*

Riepilogo e descrizione finale

n.1 Descrizione sommaria, dati catastali e confini del Lotto Unico

A conclusione della presente relazione, si riporta sinteticamente la configurazione e le caratteristiche salienti del Lotto Unico oggetto della presente E.I. 274/2021:

LOTTO UNICO:

Appartamento per civile abitazione, ubicato in fabbricato condominiale nel centro cittadino di Battipaglia (SA), e precisamente in via Paolo Baratta, 189. L'appartamento distribuito su un unico livello di piano 1 è costituito da due camere matrimoniali un'area giorno soggiorno-cucina e un bagno soppalcato. Il fabbricato di ricaduta non è dotato di ascensore.

ASTE GIUDIZIARIE® Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 19, particella 227, **sub. 5**, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale mq 96, totale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 289,22.

Valore base d'asta Lotto Unico = 87.000,00 €/mq

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato un Lotto Unico in quanto l'appartamento è censito con un unico subalterno 5 e presenta evidenti caratteristiche di indivisibilità.

Il Lotto Unico è delimitato e confina:

- **a nord-est**, tramite setto murario dotato di affacci finestrati su vicolo del compreso di case collegato a sua volta alla via Giovanni Verga e quindi a via Paolo Baratta;
- **ad sud-est**, tramite setto murario cieco con altra proprietà non eseguita;
- **a sud-ovest**, tramite porta di ingresso e affaccio balconato su parti condominiali comuni, rispettivamente le scale e la corte comune;
- **a nord-ovest**, tramite setto murario dotato di affaccio finestrato su vicolo del compreso di case collegato a sua volta alla via Giovanni Verga e quindi a via Paolo Baratta.

I confini dell'appartamento sub. 5 del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati e balconati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA**:

- I dati catastali Del Lotto Unico, sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento.
- Sui beni oggetto di procedura esecutiva non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 274/2021.

Ing. Serena Picariello

- La **planimetria catastale del Lotto Unico** non è conforme allo stato di fatto per l'assenza di muro divisorio tra cucina e soggiorno. Trattasi comunque di lievi difformità non ostantive alla prosecuzione dell'iter procedurale.
- L'identificativo compare in mappa Wegis ed esiste elaborato planimetrico anche se del 2006 e con talune incongruenze delle indicazioni dei singoli subalterni, circostanza questa che, comunque, non ha impedito la corretta individuazione del cespite sulla base di altri riscontri planimetrici, mappali, ortofotografici e dei titoli provenienza.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli all. 5 del Volume Allegati.

n.2 Titoli di proprietà

Dall'analisi dei titoli di proprietà, **certificazione notarile** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. per Notaio Vincenzo Calderini del 14.01.2022, nonché per visura diretta dell'atto di compravendita della sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Salerno, il bene risulta acquistato nel 1983 dal solo debitore sig. Omissis, quand'Egli era già sposato dal 1963 in regime di comunione dei beni da cui deriva la comproprietà di $\frac{1}{2}$ con la moglie Omissis. L'acquisto ultraventennale avvenne direttamente dai costruttori sigg. Omissis.

In particolare **nell'atto di compravendita, già di per sé ultraventennale, per Notaio Sergio Barela del 28.09.1983 Rep. 4440 e Racc. 2549 trascritto ai n.ri R.G. 24400 e R.P. 20870 il 05.10.1983, il solo Omissis compra direttamente dai costruttori sigg. Omissis.** Nell'atto non si riporta lo stato civile, né il regime patrimoniale del debitore Omissis e, tuttavia, vi è assenza di annotazioni sull'estratto di matrimonio, ed essendo l'acquisto avvenuto successivamente alla Legge di Riforma dello Stato di Famiglia del 1975, vi è da ritenere, salvo diversa interpretazione, sussistente il regime di comunione legale dei beni.

Tutte le provenienze e la continuità delle trascrizioni risultano, comunque, ampiamente contenute ed illustrate anche nella relazione notarile per notaio Calderini agli atti del procedimento e anche in all. 3a del Volume Allegati CTU, cui si rimanda per maggiori approfondimenti.

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli del pignoramento e dell'ipoteca volontaria**, sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 274/2021:

- **Nota di iscrizione ipoteca volontaria** (alla base del titolo esecutivo) concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di 156.000,00, iscritta sul bene Lotto Unico foglio 19, part.IIa 227, sub. 5, in favore di **Omissis** (creditore ipotecario cedente il credito all'attuale precedente Omissis) e contro **Omissis e Omissis** (indicati come debitori datori di ipoteca, in regime di comunione legale) dei beni e Omissis e Omissis (indicati come debitori non datori di ipoteca).
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 274/2021) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **10.12.2021** ai numeri **R.G. 50912** e **R.P. 40332**, a favore di **OMISSIS** (*creditore precedente cessionario del credito maturato dal creditore ipotecario Omissis*) e contro **Omissis** (*debitore*), gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19, part.IIa 227, sub. 5.

n.4 Stato di possesso e stima canone di locazione

Il **Lotto Unico** oggetto della presente E.I. 274/2021 risulta **privo di contratti di locazione in essere**, e pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente Procedura Esecutiva**.

Vi è da rilevare che, per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, secondo quanto riscontrato nel corso dell'Accesso congiunto Custode C.T.U. del **23.11.2023**, **che l'immobile risulta detenuto dal debitore stesso Omissis, con la moglie Omissis**.

Su ulteriori aspetti inerenti il possesso materiale, anche in itinere di procedura, relazionerà, secondo sua facoltà, il Custode Giudiziario.

Ai fini della stima dei più probabili canone di locazione del lotto Unico consultando sia i dati del *Borsino Immobiliare* che del *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* che quelli

dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (all.ti 9), con riferimento alla zona semicentrale del Comune di Battipaglia, ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi, risulta il seguente VALORE UNITARIO di LOCAZIONE del Lotto Unico:

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. LOTTO UNICO}} = \frac{4,25 + 3,89 + 4,5}{3} = 4,21 \text{ €/mq X mese.}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda piano primo appartamento: **95,80 m²**;

si ottiene il **più probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE relativo all'appartamento LOTTO UNICO pignorato**, come di seguito riportato:

- **Canone locativo mensile Lotto Unico:**

$$\text{Canone locativo} = 95,80 \text{ mq} \times 4,21 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 403,31 \text{ €/mese} \approx 400,00 \text{ €/mese}$$

n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato, part. 227, di via Paolo Baratta, ove ricade al piano primo il Lotto Unico, sub. 5, è stato realizzato negli anni '50, quindi ante 1967, ed è stato autorizzato con i seguenti titoli:

- **All. 7a) Determina Sindacale prot. n. 222** rilasciata in data 09.02.1955 al sig. Omissis per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni alla via Statale 19 (con allegati grafici di progetto);
- **All.7b) Determina Sindacale prot. n. 06465** rilasciata in data 23.03.1961 ai sigg. Omissis di rinnovo e sopraelevazione secondo piano del fabbricato di proprietà alla via Statale 19;

All.7c) Determina Sindacale prot. n. 23407 rilasciata in data 29.08.1968 al sig. ai sigg. Omissis per la sopraelevazione del terzo e quarto piano del fabbricato alla via Statale 19 (con allegati grafici di progetto);

Ing. Serena Picariello

- **All.7d) Concessione edilizia prot. n. 9745** rilasciata in data 15.06.1978 ai sigg. Omissis per lavori di intonacatura esterna del fabbricato alla via Statale 19 (con allegati grafici di progetto);

Il titolo edilizio più recente del 2004 riguarda sempre l'intero fabbricato part. 227 ed è inerente a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- **All.7e) Denuncia di Inizio Attività (art. 23 d.P.R 380/01) prot. n. 39741** del 30.08.2004 trasmessa dal sig. Omissis, quale amministratore pro-tempore del condominio fabbricato "Palazzo Minichiello", per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi sul fabbricato in via Paolo Baratta n. 189.

Dal confronto tra stato effettivo dei luoghi, rappresentazione catastale e grafici assentiti dall'UTC di Battipaglia, si evincono **talune difformità inerenti la distribuzione interna, con diversa disposizione di servizi di bagno e cucina e più ampia flessibilità della zona giorno.**

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza, UTC di Battipaglia e Agenzia del Territorio, a fini puramente estimativi, si terrà conto degli aspetti di riaggiornamento planimetrico catastale con CILA asseverativa, nonché della presenza di macchie di umidità e dell'esistenza di cedimento puntuale nel solaio di calpestio, tramite opportune aliquote di detrazione percentuale, come specificato nel prossimo quesito 14 di stima.

n.6 Valore base d'asta Lotto Unico

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente a ***abitazioni di tipo civile o di fascia media per la zona semicentrale di Battipaglia, comprendente l'ambito circostante via Paolo Baratta***, opportunamente mediati, forniscono, il seguente **valore base unitario**:

$$V_{\text{unitario, abitazioni di fascia media e di tipo civile}} = \frac{[(800,00+1.200,00)/2+1.024,00+1.000,00]}{3} = 1.008,00 \text{ €/mq}$$

- **Valore base d'asta Lotto Unico sub. 5**

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali anche delle pertinenze del sub. 5 di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento: **95,80 m²**
- consistenza superficiale balcone = **1,77 m²**

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione pertinenziali risulta il seguente prezzo base di vendita del sub. 5 eseguito:

- *V. mercato sub. 5* = 95,80 mq x 1.008,00 €/mq + 1,77 mq x 1.008,00 €/mq x 0,15 = 96.834,02 € ≈ **97.000,00 €**

A cui vanno detratti percentualmente taluni oneri legati ai seguenti aspetti minusvalenti:

- *Presenza di umidità;*
- *Pratica DOCFA per il riaggiornamento planimetrico-catastale;*
- *CILA asseverativa per il riaggiornamento planimetrico di riallineamento;*
- *Risoluzione problema di cedimento solaio;*

Per un totale detrattivo configurabile con un abbattimento di circa il 10% (10.000,00 €).

Pertanto, detraendo tale aliquota dal valore di mercato si ottiene il seguente valore base d'asta:

Valore base d'asta Lotto Unico: 97.000,00 € - 10.000,00 € = **87.000,00 €**

o. **Quesito 17**

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".

Il **rilievo metrico e fotografico** il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato dalla sottoscritta CTU in data 23.11.2023, dalle 10:00 alle 11:00 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Omissis e delle sig.re Omissis e Omissis che hanno consentito materialmente l'accesso (cfr. Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. allegato 9c del Volume allegati).

Il **rilievo fotografico del Lotto** è stato realizzato **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- Formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- Mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

Il lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione del contesto urbano e dell'accessibilità da via Paolo Baratta;**
- **l'individuazione del fabbricato condominiale di ricaduta;**

che internamente con:

- **l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

Detto rilievo è stato tradotto in relazione grafico-fotografica ai fini della pubblicità immobiliare redatti in separato file.

Quesito 18: "contattati 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."

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali C.T.U. nella presente E.I. 274/2021, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio.



Ing. Serena Picariello

q. **Quesito 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."

Nell'ambito della presente E.I. 274/2021 è stato nominato il custode giudiziario avv. Omissis.

La sottoscritta C.T.U. si terrà a completa disposizione della Custodia Giudiziale stessa.

Con riferimento agli aspetti di tenuta statica non si ravvedono rischi e pregiudizi di dissesto, salvo l'opportunità di preservare i puntelli provvisori, già predisposti a sostegno della limitata porzione di solaio a rischio scodellamento.



Ing. Serena Picariello

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in *data udienza 05.03.2024* già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.



Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 29.01.2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello



Ing. Serena Picariello



Elenco sintetico degli allegati (numero 10 allegati)

- *Allegati 1* - Decreto di nomina, verbale di accettazione e giuramento telematico, raccomandazioni generali C.T.U. (da allegato 1a₁ a allegato 1c);
- *Allegati 2* - Copie Atti Procedimento E.I. 274/2021 (da allegato 2a a allegato 2d);
- *Allegati 3* - Certificazione notarile, trascrizione inerente la compravendita del bene pignorato (allegato 3a);
- *Allegati 4* - Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di residenza, di stato civile e stato di famiglia (allegato 4a);
- *Allegati 5* - Dati Catastali Lotto Unico (da allegato 5a a allegato 5f);
- *Allegati 6* - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 274/2021 (da allegato 6a allegato 6b);
- *Allegati 7* - Titoli Edilizi Lotto (da allegato 7a ad allegato 7e);
- *Allegati 8* - Verbali Accessi C.T.U. del 23.11.2023 (allegato 8a);
- *Allegati 9* - Valori immobiliari (da allegato 9a a allegato 9d)
- *Allegati 10* - Inquadramento territoriale e rilievo metrico bene esecutato (da allegato 10a a allegato 10c);

ALTRI ALLEGATI:

- Presenti risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- Relazione grafico-fotografica Lotto Unico
- Istanza di liquidazione con ricevute complessive per spese tecniche e peritali.