



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E.I. 399/2015

(udienza fissazione modalità di vendita 10/05/2016)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORI PROCEDENTI:

omissis

CREDITORI INTERVENUTI:

omissis



DEBITORE ESECUTATO:

omissis



SOMMARIO

PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI	4
INDIVIDUAZIONE LOTTO	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	8
QUESITO 1-2-3:	9
QUESITO 4:.....	10
QUESITO 5:.....	17
QUESITO 6:.....	37
QUESITO 7:.....	39
QUESITO 8:.....	40
QUESITO 9:.....	44
QUESITO 10:.....	45
QUESITO 11:.....	46
QUESITO 12:.....	48
QUESITO 13:.....	51
QUESITO 14:.....	60
QUESITO 15:.....	71
QUESITO 16:.....	74
QUESITO 17:.....	80
ELENCO ALLEGATI	80
CONGEDO DELL'ESPERTO	82

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI

Il sottoscritto **Esperto del Giudice Ing. Gargione Enrico**, nato a Salerno (SA), il 12/07/1986, residente in Pontecagnano-Faiano, in via A. Pacinotti s.n.c.; C.F. GRGNRC86L12H730G, iscritto all'Albo dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A col n.6637, con studio in Salerno alla Via Luigi Guercio n.441, cell: 3404091430 e mail: e.gargione@live.it, P.E.C.: enrico.gargione@ordingsa.it.

RIFERISCE

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

- 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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 in risposta 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 e idonea:

- 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
- 5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n° 47, e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, com. 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. 06/06/01 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. 28/02/85 n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa

occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

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

16. Corredi la relazione -da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- 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. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzato l'atto di pignoramento, il decreto ingiuntivo, l'atto di precetto, l'istanza di vendite, l'atto di intervento e la certificazione ipocatastale; l'Esperto del Giudice dunque:

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare 399/2015 e di stima** con il nome di:

LOTTO 1 (E.I. 399/2015):

LOTTO 2 (E.I. 399/2015):

Diritto di superficie dell'unità immobiliare (*Deposito*) sito in Battipaglia alla via Principe Manfredi, 9, che consiste in un sottotetto ad uso appartamento posto al quinto piano di 89 m² utili e 32 m² di balconi

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- *Unità immobiliare " Deposito " censito all'N.C.E.U. di Battipaglia Foglio 17, p.lla 298, sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², superficie catastale di 37 m², rendita catastale 37,19 €).*

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto 1): [REDACTED]

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto 2): **36.500 €**

(trentaseimilacinquecento/00 €)

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1-2-3:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Dal confronto tra

Atto di Pignoramento immobiliare del 29/10/2015, e la **Nota di trascrizione** dello stesso, trascritta il 13/11/2015 ai R.G. 38683 e R.P. 30762, (cfr. All.2a, All.2b)

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai cespiti:

DEPOSITO: Comune di Battipaglia (SA), all'N.C.E.U. di Battipaglia foglio 17, p.lla 298, sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², rendita catastale 37,19 €; in via Principe Manfredi, n. 9;

è in regola, completa, idonea e congrua, per procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni per l'attività di Esperto per la stima dell'immobile (cfr. All. 1b, All. 1c).

NOTA: Si rileva esclusivamente che nell'atto di pignoramento i subalterni del sottotetto e del garage sono erroneamente invertiti, mero errore di digitazione che in ogni caso non inficia il pignoramento tanto più che nella trascrizione del pignoramento stesso le categorie sono correttamente riportate.

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.;

DATI CATASTALI:

LOTTO 1 (E.I. 399/2015):

LOTTO 2 (E.I. 399/2015):

Diritto di superficie dell'unità immobiliare (*Deposito*) sito in Battipaglia alla via Principe Manfredi, 9, che consiste in un sottotetto ad uso appartamento posto al quinto piano di 89 m² utili e 32 m² di balconi

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

-
-
- *Unità immobiliare " Deposito " censito all'N.C.E.U. di Battipaglia Foglio 17, p.lla 298, sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², superficie catastale di 37 m², rendita catastale 37,19 €).*

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

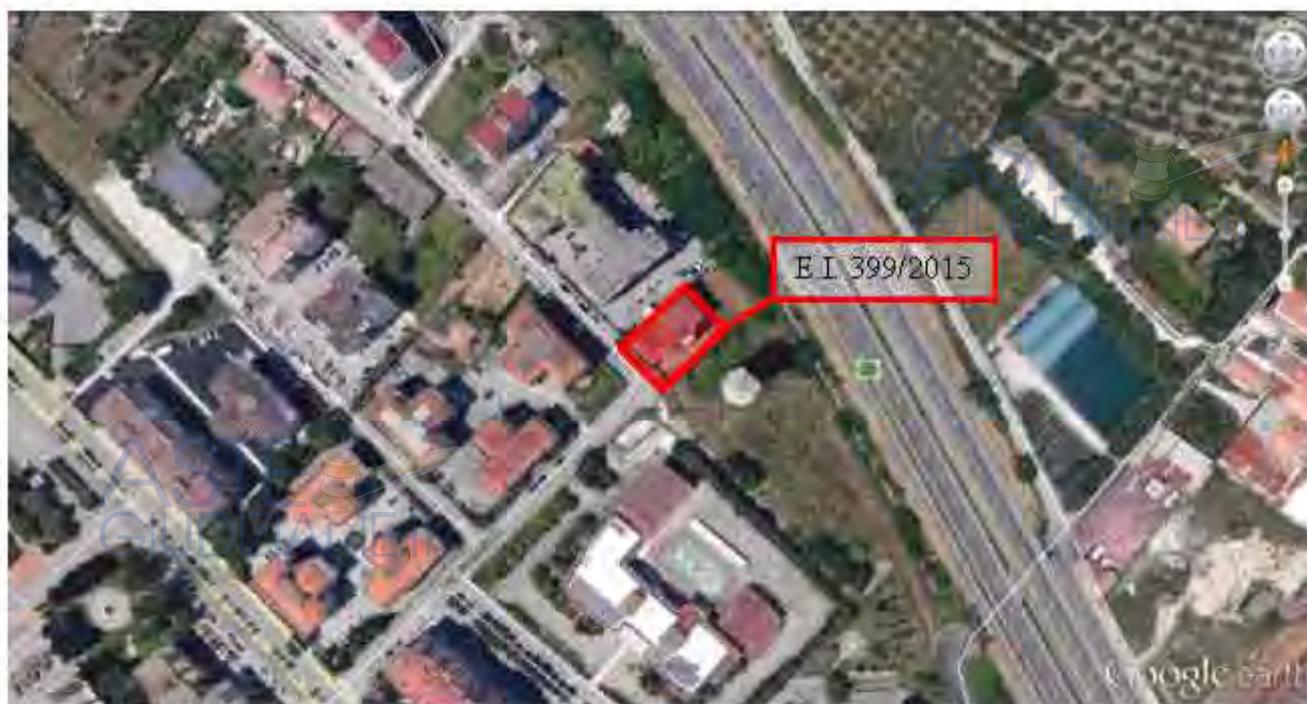
- I dati catastali dei lotti coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento a meno dell'inversione dei subalterni tra garage e sottotetto già menzionata;



All.10a) Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale (stradario)
(Fonte Google maps)



All.10b) Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale LOTTO
(Fonte Google earth)



All.10c) Stralcio Toponomastico d'inquadrimento di dettaglio LOTTO
(Fonte Google earth)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Enrico Gargione - Salerno - Via Luigi Guercio n°441 - cell: 3404091430 - P.E.C.: enrico.gargione@ordinga.it



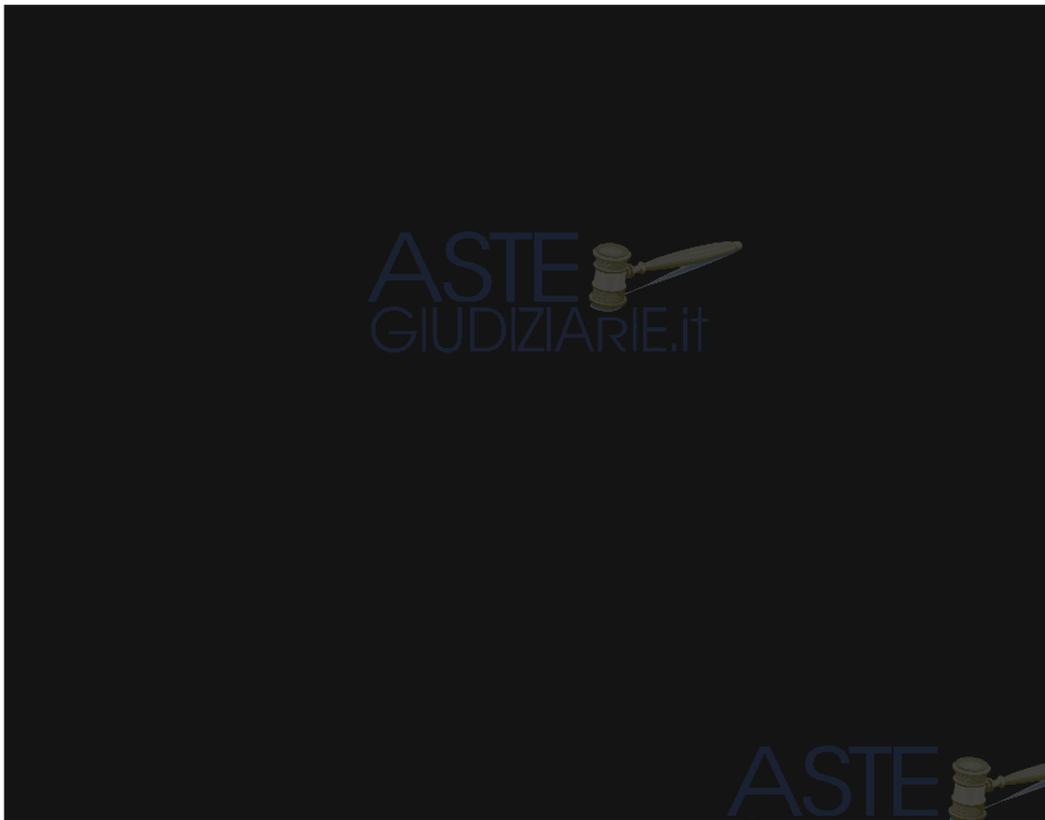
DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL LOTTO:

I lotti sono ubicati lungo via Principe Manfredi, 9, all'interno del parco "Sole" alla scala A del fabbricato B. Il parco risulta munito di recinzione, accesso carrabile da cancello automatico a binario scorrevole e accesso pedonale da cancelletto elettrico. Il parco consiste in un insieme di edifici a tipologia a torre plurifamiliari a struttura intelaiata in calcestruzzo armato muniti di impianto ascensore con area a contorno destinata prevalentemente a parcheggi scoperti, le facciate del fabbricato presenta vistosi ed estesi distacchi di intonaci sul cornicione, sui frontali e sui succieli degli aggetti.

I beni esegutati consistono in: [REDACTED], un sottotetto.

Il portone di ingresso del vano scala è in vetro e alluminio smaltato nero, la pavimentazione dell'androne e delle scale è eseguita in marmo bianco con venature grigie, lungo la rampa delle scale vi sono delle manichette antincendio.

All'interno del parco vi è ampia possibilità di parcheggio per i residenti.



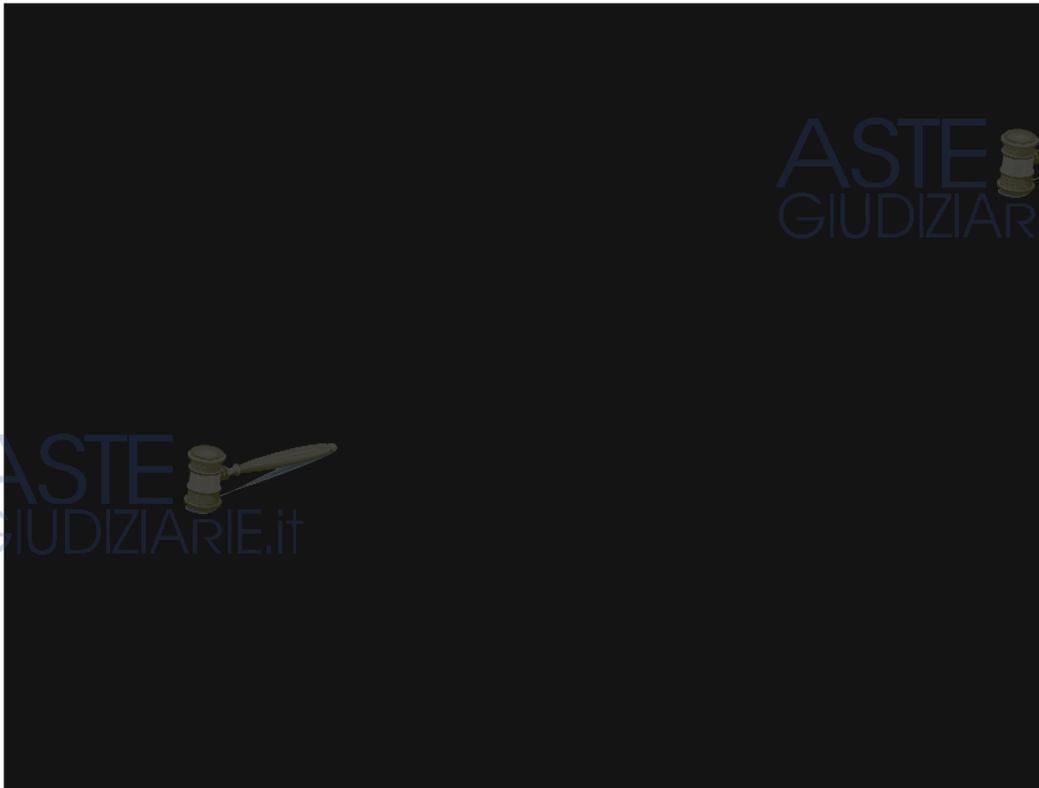


Figura 3: Cannello automatico di ingresso d'ingresso all'intero parco SOLE



Figura 4: Portone di ingresso vano scala con il vano ascensore ubicato sul fondo del corridoio

CONFINI APPARTAMENTO:



CONFINI BOX AUTO:





CONFINI SOTTOTETTO:

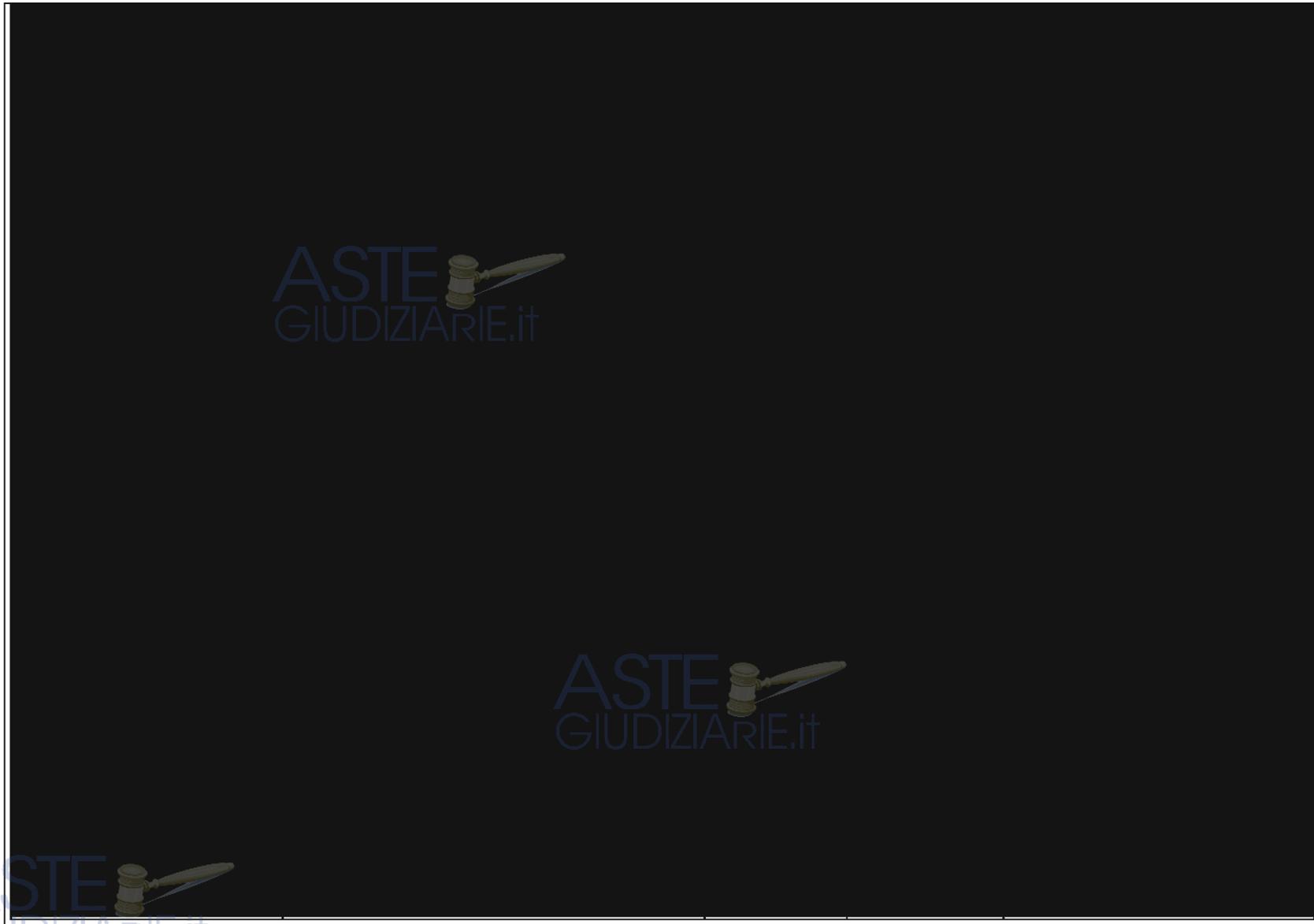
Il sottotetto accessorio all'appartamento sub. 19 (*pignorato per intero*), nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Sud**: risulta confinante tramite tompagnatura perimetrale con la corte condominiale del parco residenziale;
- a **Est**: risulta confinante tramite tompagnatura perimetrale con la corte condominiale del parco residenziale;
- a **Nord**: tramite tramezzatura perimetrale interna cieca con altra unità immobiliare (*non eseguita*) afferente allo stesso livello del fabbricato, e tramite porta di ingresso con il vano scala condominiale ed il vano ascensore;
- a **Ovest**: risulta confinante tramite affaccio ad un abbaino con la corte condominiale del parco residenziale;

NOTA: I Confini dell'appartamento sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetria di rilievo.

Seguono planimetria appartamento e corografia fotografica dei vari ambienti:





Ing. Enrico Gargione - Salerno - Via Luigi Guercio n°441 - cell: 3404091430 – P.E.C.: enrico.gargione@ordingsa.it

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n°399/2015
Parco Sole, via Principe Manfredi, 9 (Battipaglia)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

 <p>TRIBUNALE DI SALERNO terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio</p>		Scala: 1:200	Data: 07/03/2016	L'Esperto del Giudice: ing. Enrico Gargione Ordine degli ingegneri di Salerno n° 6637 via Luigi Guercio, 441 (Salerno)
---	--	-----------------	---------------------	---

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DEL APPARTAMENTO:





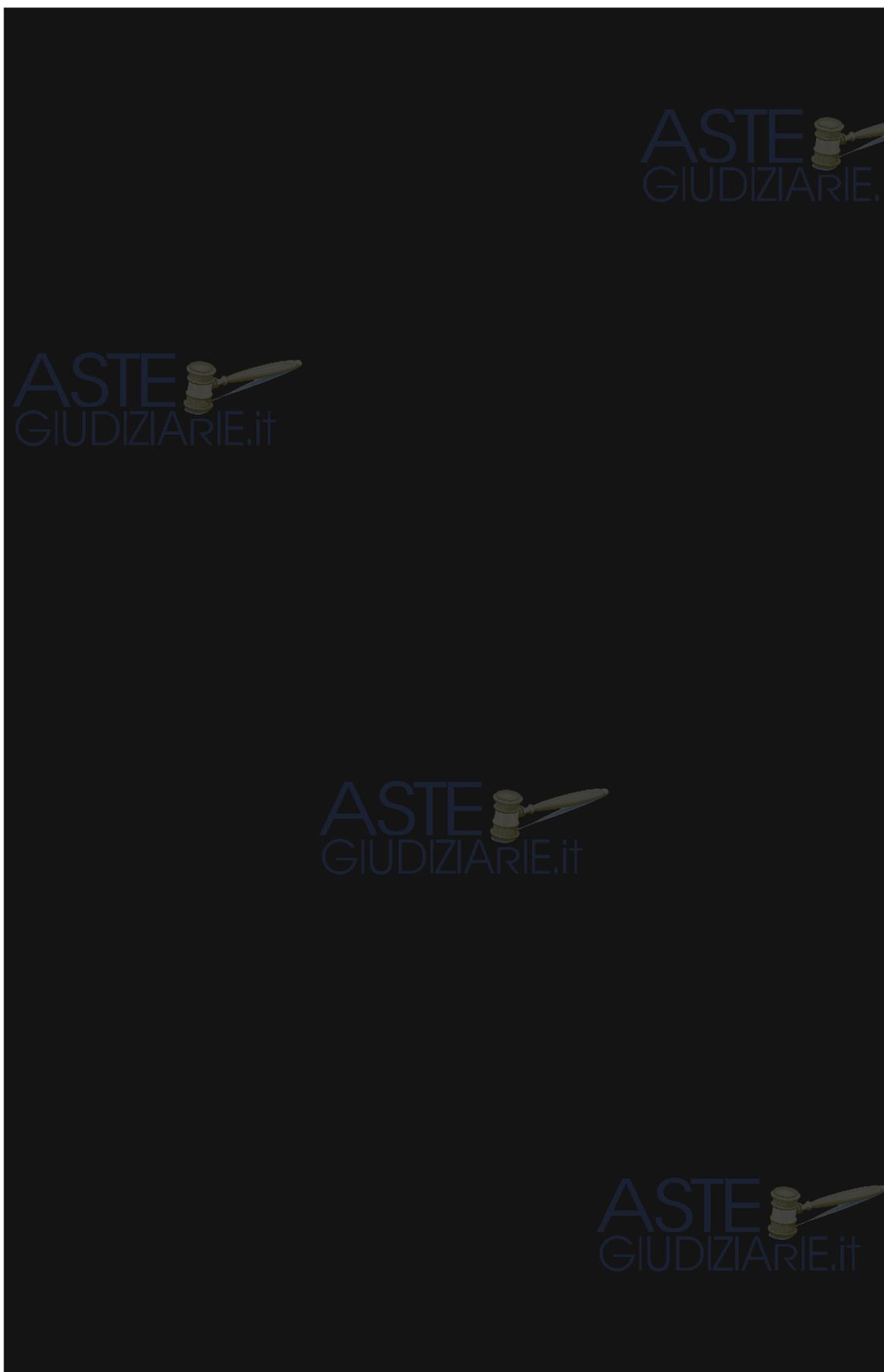
ASTE
GIUDIZIARIE.it

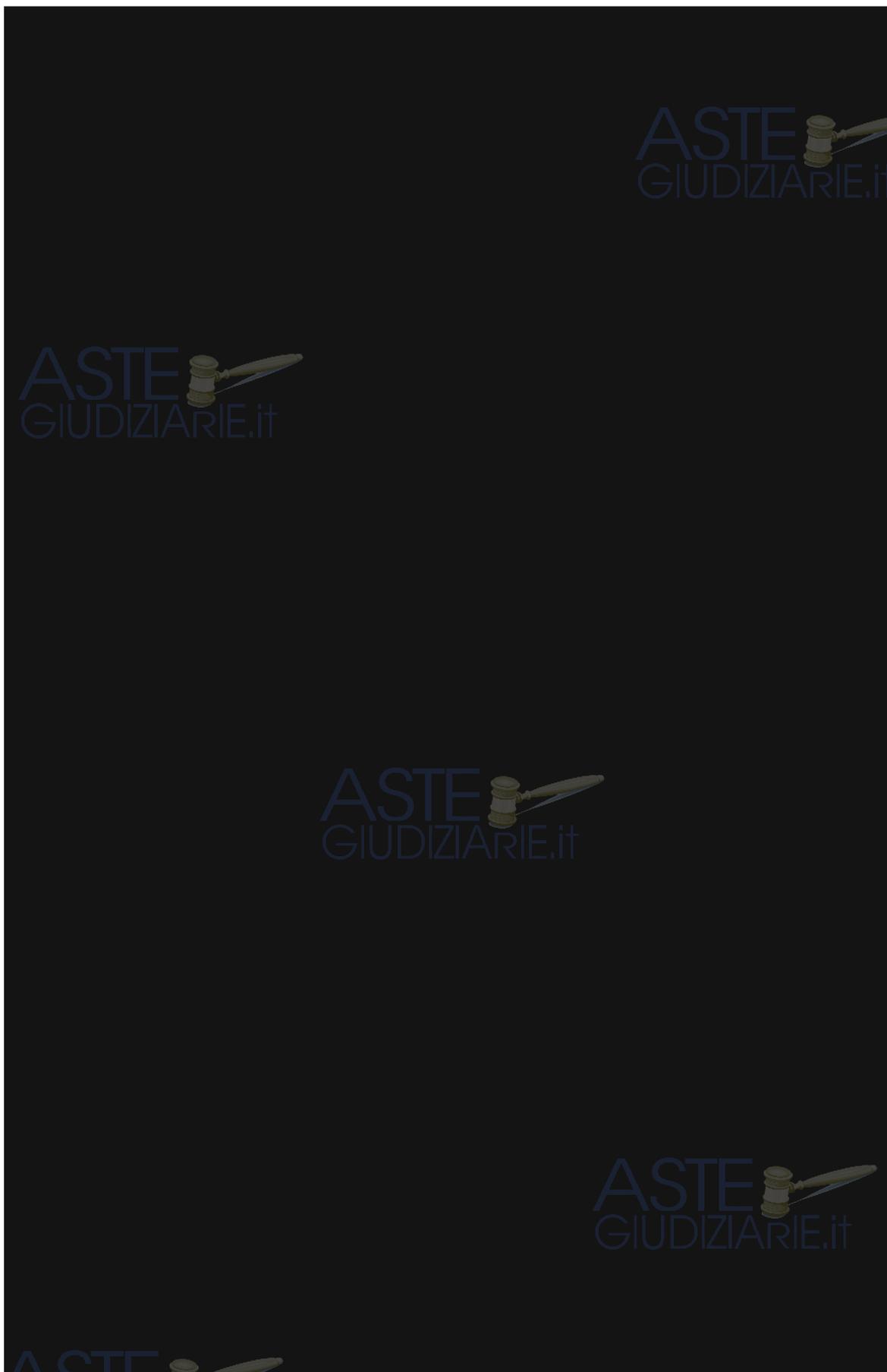
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Seguono planimetria e corografia fotografica del box-auto ugualmente afferente al lotto 1:

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n°399/2015
Parco Sole, via Principe Manfredi, 9 (Battipaglia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

 <p>TRIBUNALE DI SALERNO terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio</p>		Scala: 1:50	Data: 07/03/2016	L'Esperto del Giudice: ing. Enrico Gargione Ordine degli ingegneri di Salerno n° 6637 via Luigi Guercio, 441 (Salerno)
---	--	----------------	---------------------	---

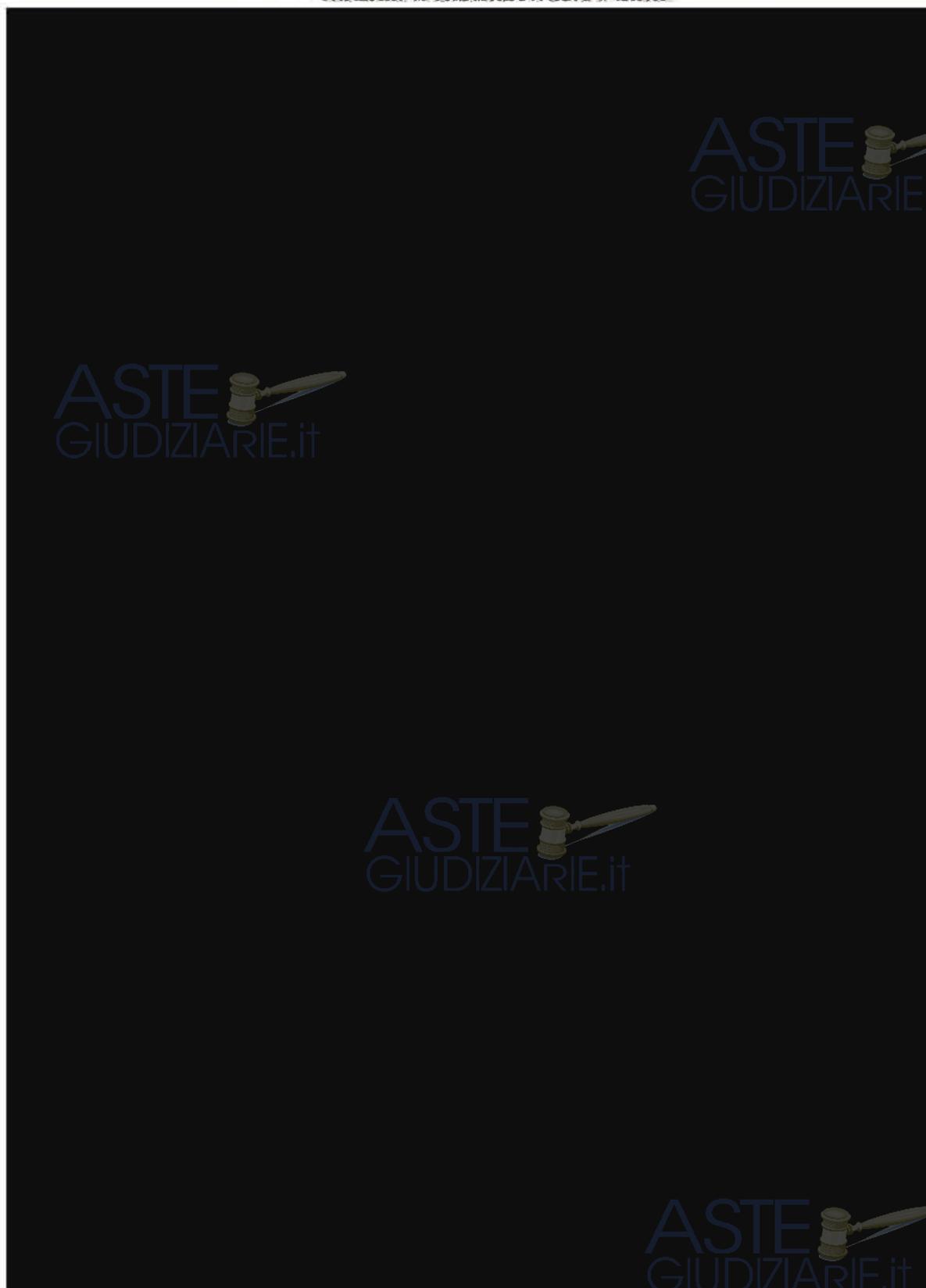
DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DEL BOX AUTO:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Enrico Gargione - Salerno - Via Luigi Guercio n°441 - cell: 3404091430 - P.E.C.: enrico.gargione@ordingsa.it



Per ulteriori note si rimanda ai rilievi metrico fotografici.

Seguono planimetria e corografia fotografica del sottotetto afferente al lotto 2:



Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n°399/2015
 Parco Sole, via Principe Manfredi, 9 (Battipaglia)
 (N.C.E.U. Battipaglia fl. 17, p.lla 298, sub 19)



 <p>TRIBUNALE DI SALERNO terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio</p>	<p>Elaborato:</p> <p>Planimetria Appartamento via Principe Manfredi, 9 (Battipaglia) (N.C.E.U. Battipaglia fl. 17, p.lla 298, sub 19)</p>	<p>Scala:</p> <p>1:200</p>	<p>Data:</p> <p>07/03/2016</p>	<p>L'Esperto del Giudice: ing. Enrico Gargione Ordine degli ingegneri di Salerno n° 6637 via Luigi Guercio, 441 (Salerno)</p>
---	---	----------------------------	--------------------------------	--

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DEL SOTTOTETTO:

L'appartamento mansardato non è regolarmente accatastato né regolarmente assentito (*in assenza di titolo edilizio*); di fatti lo stesso dovrebbe essere un deposito ma dalla partimentazione interna ha assunto uno spiccato carattere abitativo è suddiviso in un unico ambiente ingresso-salona-cucina (48,00 m²), un bagno con 4 apparecchi sanitari (5,30 m²) e due camere da letto (di 22,70 m² e di 13,00 m²).

Il sottotetto è servito da tre balconi con buona esposizione e discreta panoramicità per una dimensione totale di 32,00 m².

L'appartamento è esposto sul lato sud dell'edificio, avendo così un ottimo irraggiamento, il solaio di copertura è eseguito in calcestruzzo con impermeabilizzazione in materiale polimerico.

Detta unità immobiliare non è servita da impianto ascensore che non smonta al livello sottotetto e dunque non serve direttamente tale unità immobiliare.

La cucina è alimentata da bombole a gas gpl, lo scaldabagno è di tipo elettrico, risulta assente l'impianto riscaldamento, ed è presente impianto di condizionamento nel soggiorno e in una camera da letto.

I pavimenti in gress chiaro sono montati a spina di pesce, le finestre a vasistas sono ricavati a bocca di lupo nel solaio di copertura, realizzate in legno, presentano qualche infiltrazione; gli infissi esterni di accesso ai balconi sono in alluminio con oscuri ad avvolgibile in PVC.

La chiusura idraulica del water è da revisionare in quanto soggetta ad aspirazione dell'acqua di chiusura idraulica, ed il sistema pluviale va opportunamente recapitato su linea di gronda e discendenti pluviali, anziché lasciarlo percolare sul calpestio dei balconi.

Anche eliminando tali inconvenienti, sul sottotetto vige in ogni una servitù di passaggio per la manutenzione delle coperture, delle antenne e delle canne fumarie, prevista nei titoli di proprietà (*cf. All.3*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 17: Camera 1



Figura 18: Bagno



Figura 19: Camera 2



Figura 20: Soggiorno



Figura 21: Cucina



Figura 22: Balcone 1



Figura 23: Balcone 2



Figura 24: Balcone 3

Per ulteriori dettagli si rimanda ai rilievi fotografici ed ai successivi quesiti della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Enrico Gargione - Salerno - Via Luigi Guercio n°441 - cell: 3404091430 - P.E.C.: enrico.gargione@ordingsa.it

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;

TITOLI DI PROPRIETA':

Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà acquisiti dall'Esperto del Giudice e riportati in *Allegati 3*, il debitore **sig.ra omissis, di stato civile coniugata, in regime di separazione dei beni, è titolare del diritto di superficie** dei cespiti esecutati, in virtù del seguente titolo di proprietà e relativa trascrizione (*cfr. 3a - 3b*):

All. 3a) Titolo di proprietà Atto di tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 16/07/2003 per Notaio Lucio Mazzarella Rep: 21476 registrato a Eboli il 01/08/2003 al n. 142, (*“SOLE S.C.R.L.” assegna ad omissis a titolo oneroso il diritto di superficie*);

- **All. 3b) Nota di trascrizione Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**, per Notaio Lucio Mazzarella Rep: 21476, trascritto il 01/08/2003 ai R.G. 28208, R.P. 20399, a favore di omissis (*Proprietario esecutato*) contro SOLE S.C.R.L.,

Unità negoziale 1:

- [REDACTED]
- per immobile n.2 censito all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia fl. 17, p.lla 298 sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², rendita catastale euro 37,19;
- [REDACTED]

Unità negoziale 2:

- [REDACTED]

Relativamente alle provenienze ultraventennali la debitrice sig.ra omissis acquisiva il diritto di superficie degli immobili esecutati di cui ai lotto 1 e 2, direttamente dalla Società Costruttrice dell'intero parco residenziale “COOPERATIVA SOLE”, che a sua volta aveva ottenuto il diritto di superficie dei suoli edificatori dal Comune di Battipaglia tramite Convenzione urbanistica del 31 gennaio 1983 rep. n. 4 (*reg ad Eboli il 09/03/1983 al n. 1327 e tr. a Salerno il 10/03/1986 ai nn. 6155/5177*), successivamente perfezionata con atto del 06/02/1996 rep. 2963 (*reg. ad Eboli il 26/02/1996 al n. 645 e tr. a Salerno il 26/02/1996 ai nn. 4779-80/3919-20*).

Una volta realizzato il complesso residenziale, la cooperativa SOLE aveva conservato per sé il diritto di superficie dello stesso, con atto per notaio Lucio Mazarella del 18/11/1998 (reg. a Eboli il 07/12/1998 al n. 230 e trascritto a Salerno il 07/12/1998 ai nn. 37286/30197).



Per altre note sui titoli di proprietà si rimanda direttamente alla certificazione notarile e agli allegati 3 del volume allegati.



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;

Il Sottoscritto Esperto del Giudice, ha avuto modo di accertare che i cespiti (sub ■■■ 19, ■■■) risultano essere **pignorati per diritto di superficie** e la debitrice sig.ra omissis (*proprietaria esecutata*) di **stato civile coniugata in regime di separazione dei beni**, nata in Germania (EE) il omissis, C.F.: omissis, **ne è piena ed esclusiva titolare in quota 1/1**. Pertanto non si pone il problema di una sua divisione, in quanto **non sussiste alcun regime di comproprietà**.

Semmai sussiste la problematica di una corretta valutazione del diritto di superficie affrontata ai successivi quesiti 13 e 14.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 7:

Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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;

Relativamente al **lotto 1**:



Relativamente al **lotto 2**:

- **il sottotetto sub 19** non è oggetto di alcun contratto di locazione e lo stesso è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 399/2015, e ciò all'esito dei due sopralluoghi e interpellato il coniuge della debitrice sig. omissis che ha materialmente consentito l'accesso ai luoghi. Detta unità immobiliare risulta per altro priva di beni mobili al suo interno.

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.:

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle agenzie immobiliari di zona, nonché consultando i dati dell'osservatorio nazionale del mercato immobiliare (O.M.I.), del borsino immobiliare e del listino ufficiale degli immobili di Salerno e provincia (crf. da All. 9a ad All. 9d), e tenuto conto del carattere dei cespiti eseguiti [redacted] Sottotetto, [redacted], si può pervenire al valore del più probabile canone di locazione mediando opportunamente le valutazioni dello stesso, eseguite da tre agenzie immobiliari di zona e nel contempo inserendo in media anche il risultato ottenuto sulla base della media dei valori unitari delle fonti indirette (O.M.I./listino/borsino).

Le pertinenze sono state omogenizzate tramite opportune aliquote applicate al valore unitario di locazione dell'appartamento e calibrate nella misura di seguito illustrata, onde pervenire al computo della **superficie equivalente**:

Coefficienti pertinenze	
Cantine e solai inabitabili	0.20
Balconi scoperti	0.25
Verande	0.95
Terrazze a livello scoperte	0.25
Terrazze coperte	0.45
Lastrici solari praticabili	0.20
Box auto interni al fabbricato	0.55
Soffitte praticabili - $h > 1.50$	0.50
Soffitte praticabili - $0,8 < h < 1.50$	0.15

I risultati del calcolo della superficie equivalente trovano spazio nelle righe successive:

$$S_{eq,com,app} = 123,25 + 19,85 \cdot 25\% = 146,96 \text{ m}^2$$

$$S_{eq,com,sott} = 93,8 \cdot 50\% + 34,05 \cdot 15\% + 32,00 \cdot 25\% = 60,01 \text{ m}^2$$

$$S_{eq,com,box} = 33,32 \cdot 55\% = 18,33 \text{ m}^2$$

Applicando alle superfici equivalenti i valori unitari desunti dalle fonti dirette ed indirette sopra enucleate, si ottengono le seguenti stime dei canoni di locazione meritati dai lotti 1 e 2:

O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari:

Il lotto è ubicato a nella zona omogenea definita dall'O.M.I. con il codice di zona D1

Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA A SUD DELL'A3, A NORD DI VIA AVELLINO – VIA G. GIUSTI, INCLUDE VIALE DELLA LIBERTA' - VIALE MANFREDI - LARGO S.ANNA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato osservativo	Valore di Locazione (€/m²/mese)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo civile	Normale	3,0	4,4

$$V_{\text{unitario medio}} = \frac{3 + 4,4}{2} = 3,7 \text{ €/m}^2 \text{ al mese}$$

Listino ufficiale delle quotazioni immobiliari:

Area territoriale: Periferica – porzione di territorio riferito al tratto di via levano – via del centenario e autostrada SA-RC

Tipologia	Strada	Valore di Locazione (€/m²/mese)
Abitazioni di tipo civile	Via Principe Manfredi	5,0

Borsino immobiliare

- Nome Agenzia: www.borsinoimmobiliare.it

Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con intervallo di confidenza:

Valore Unitario: 3,8 €/m² x mese. (valore medio dell'intervallo).



Valore unitario medio di locazione:

su base O.M.I./listino ufficiale quotazioni immobiliari/borsino immobiliare:

$$V_{unitario\ medio} = \frac{3,7 + 5,0 + 3,8}{3} = 4,17 \text{ €/m}^2 \text{ al mese}$$



Lotto 1



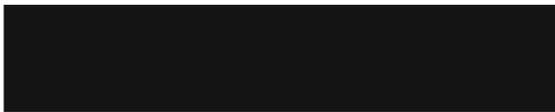
Lotto 2 (Sottotetto)



$$V = 4,17 \text{ [€/m}^2 \text{ al mese]} \cdot (60,01) \text{ [m}^2\text{]} = 250,03 \text{ €/mese} \cong 250 \text{ €/mese}$$

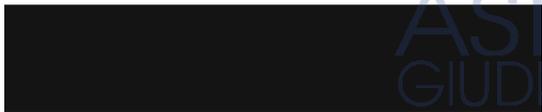
QUADRO DESCRITTIVO N.3 AGENZIE IMMOBILIARI CONTATTATE:

- Nome Agenzia 1: omissis; Indirizzo: omissis
Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con intervallo di confidenza:



(valore medio dell'intervallo).

- Nome Agenzia 1: omissis; Indirizzo: omissis
Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con intervallo di confidenza:



(valore medio dell'intervallo).

Sottotetto

Valore Unitario: 150 €/mese.

- Nome Agenzia 1: omissis; Indirizzo: omissis
Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con valore puntuale:



Sottotetto

Valore Unitario: 250 €/mese.



Gli stessi dati di valutazione delle Agenzie immobiliari sono stati identicamente riportati nel seguente quadro sintetico:



QUADRO SINTETICO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI		
Agenzia	Cespite	Valore di locazione [€/mese]
Gabbetti	[redacted] sottotetto	525.00
Unica Re Agency	Sottotetto	150.00
Elman & young	[redacted] Sottotetto	250.00

Lotto 1



Lotto 2 (Sottotetto)

$$V_{medio} = \frac{150 + 250}{2} = 200 \text{ €/mese}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO:

Lotto 1



Lotto 2 (Sottotetto)

$$V_{medio} = \frac{250 + 200}{2} = 225 \text{ €/mese}$$

Relativamente al valore della locazione del lotto 1 [redacted] è confermato anche da una rivalutazione su base ISTAT del canone di locazione effettivamente pattuito come mostrato nel seguente prospetto sintetico (e ciò anche in considerazione del valore aggiunto legato al [redacted]

[redacted]:



Pertanto l'Esperto del Giudice assume quale valore del più probabile canone di locazione l'importo mensile di [redacted] in cifra tonda per il Lotto 1 e **225 €/mese** per il Lotto 2.

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;

Dall'estratto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Battipaglia in data 16/02/2016 (cfr All.4 atto 91 parte II serie A 1997), risulta che la debitrice omissis nata in Germania (EE) il omissis, C.F.: omissis **è coniugata** dal 13/07/1997 col sig. omissis nato il omissis a Battipaglia **IN REGIME PATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI**.

Pertanto, come già più volte rilevato, non si pone alcun problema di divisione e distribuzione delle masse liquide a seguito della vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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);

Dai riscontri avuti a seguito dei contatti con l'amministratore condominiale (sig. omissis cell omissis) del fabbricato in via Principe Manfredi, entro cui ricadono gli immobili, si evince che le quote condominiali ordinarie, a cadenze bimestrali, ammontano a: [REDACTED] per la mansarda e [REDACTED] (crf. All. 11b).

Risulterebbe, inoltre, che il proprietario dell'immobile sia in debito verso il condominio per una cifra totale pari a 1.594,25 €, importo risultante delle quote condominiali ordinarie relative agli anni 2013, 2014, 2015, suddiviso in: 898,51 € per la quota relativa [REDACTED], 676,52 € per la quota del sottotetto e 19,22 € per la quota [REDACTED] (crf. All. 11a). A questa cifra va aggiunta poi la 1° rata dell'anno corrente pari a 80 €.

Tuttavia il sottoscritto Esperto non ritiene di apportare detrazioni e modifiche ai valori a base d'asta, in quanto, l'amministratore, tramite i suoi legali, ha dimostrato le intenzioni di intervenire nella procedura, avendo altresì già depositato il titolo esecutivo di ingiunzione di pagamento per le quote non versate per il 2013 (crf. All. 2i) incrementando così l'importo del debito a carico della sig.ra [REDACTED] e riducendo così, l'eventuale importo che la sig.ra otterrà dalla vendita dei beni al netto del debito contratto più il costo della procedura stessa.

Dalla documentazione rilevata dal sito Procedure.it si è riscontrato un ulteriore atto di intervento da parte della società omissis per una somma pari a 283,55 €.

QUESITO 11:

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto Esperto del Giudice in data 08-10/02/2016 presso la Conservatoria dei registri immobiliari - Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che **non sono presenti sui cespiti eseguiti altri pignoramenti, né altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 399/2015.**

Risulta quindi, gravare, come formalità cancellabile e non opponibile all'Acquirente, sul Lotto eseguito il solo pignoramento, su cui è incardinata la presente E.I. 399/2015.

Gli estremi di tale formalità sono di seguito riportati (cfr All.6):

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO UNICO:

- All. 6c) **Nota di trascrizione Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, del 26/10/2015, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno, trascritto il 13/11/2015 ai R.G. 38683, R.P. 30762, a favore dei creditori procedenti: omissis (per quota 1/1) contro la debitrice omissis (per quota 1/1), per il diritto di proprietà superficaria relativamente ai seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- per immobile n.3 censito all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia fl. 17, p.lla 298 sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², rendita catastale euro 37,19.

QUADRO GENERALE COSTI PER LE CANCELLAZIONI:

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sequestro conservativo	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€94+0,5% della somma iscritta

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 399/2015, sono pari a:

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
TOTALE				€ 262,00

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

Costi delle relative cancellazioni: **€ 262,00.**

Importo che il sottoscritto Esperto del Giudice **non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima** e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Dagli accessi effettuati in date 04-10/02/2016 alla piattaforma digitale dell'Agenzia delle Entrate (sister), sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetrie catastali dei Lotti) qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

- **All. 5a) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. Battipaglia, foglio 17, particella 298;
- **All. 5b) Elaborato planimetrico** N.C.E.U. Battipaglia, foglio 17 particella 298;
- **All. 5c) Visura per soggetto** N.C.E.U. Battipaglia;
- [REDACTED]
- **All. 5e) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Battipaglia, foglio 17 particella 298 subalterno 19;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **All. 5h) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. Battipaglia, foglio 17 particella 298 subalterno 19;
- [REDACTED]

Dagli accessi effettuati in data 08-10/02/2016 presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul**

soggetto debitore e sull'immobile. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6 - VISURE IPOTECARIE**, qui ripetute per comodità di lettura:

VISURE IPOTECARIE (TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI):

- [REDACTED]
- **All. 6b) Elenco formalità per soggetto** omissis, nata in Germania (EE) il omissis, C.F.: omissis;
- **All. 3b) Nota di trascrizione Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**, per Notaio Lucio Mazzarella Rep: 21476, trascritto il 01/08/2003 ai R.G. 28208, R.P. 20399, a favore di omissis (*Proprietario esecutato*) contro SOLE S.C.R.L.,

Unità negoziale 1:

- [REDACTED]
- per immobile n.2 censito all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia fl. 17, p.lla 298 sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², rendita catastale euro 37,19;
- [REDACTED]

Unità negoziale 2:

- [REDACTED]
- **All. 6c) Nota di trascrizione Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, del 26/10/2015, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno, trascritto il 13/11/2015 ai R.G. 38683, R.P. 30762, a favore di omissis (*per quota 1/1*) contro omissis (*per quota 1/1*),

Unità negoziale 1:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- per immobile n.3 censito all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia fl. 17, p.lla 298 sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², rendita catastale euro 37,19.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali e significative** all'infuori di quanto già contenute nelle note catastali riportate al quesito 4.



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 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n° 47, e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, com. 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. 06/06/01 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. 28/02/85 n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il fabbricato denominato "B" facente parte della cooperativa SOLE sito in via Principe Manfredi (Battipaglia) entro cui ricadono i lotti eseguiti, fu edificato in virtù della *convenzione urbanistica in data 31/01/1983*, con cui il comune di Battipaglia, ai sensi della Legge 867/71, e in virtù di delibera in data 31/01/1986, concedeva alla società "cooperativa Sole Soc. Coop. a r. l." con sede in Battipaglia via Baratta, diritto di superficie per 99 (novantanove) anni a decorrere dalla consegna delle aree alla Cooperativa, subordinando tale concessione alla concessione a favore del Comune di Battipaglia delle aree oggetto del diritto di superficie. Di seguito con atto autentificato nelle firme del Notaio Lucio Mazarella in data 06/02/1996 la indicata società acquistava un appezzamento di terreno in Battipaglia da attribuirsi "pro-quota" a tutti i soci.

Il 18/11/1998 la cooperativa in virtù del mandato ricevuto nella Convenzione, ha trasferito, quale cessione volontaria in luogo di esproprio, al Comune la proprietà dell'area di sedime, divenendo così definitivo l'acquisto del diritto di superficie.

Tale iter procedurale inerente il regime dei suoli edificatori trova perfetta corrispondenza anche in **certificazione notarile Mazzarella.**

Per quanto attiene all'edificazione, sull'indicata area, la cooperativa, iniziava i lavori in virtù della concessione edilizia n. 10020 del 22/10/1983 e n. 10761 del 18/09/1984 per la realizzazione di 2 fabbricati sui lotti 18 e 19 del comprensorio "B" del P.E.E.P., cui ha fatto seguito una concessione edilizia in variante n.17263 del 26/03/1986 e successiva proroga n.10940 del 04/07/1989 e concessione in variante n.20256 del 02/05/1991, di fatti ha costruito due edifici di cui: il fabbricato "A" composto da due scale e il fabbricato "B" composto da una scala.

Il 16/07/2003 la cooperativa "SOLE S.C.R.L." cede una quota della cooperativa in diritto di superficie corrispondente ai lotto 1 e 2, alla sig.ra omissis, che dichiarava di essere coniugata in separazione dei beni.

Le planimetrie concessorie Allegate dei subalterni [REDACTED] rientranti nei lotto 1, risultano perfettamente conformi allo stato attuale dei luoghi ed a quanto accatastato per tale lotto 1; caso diverso per il lotto 2 (sub 19) che dalle planimetrie sia catastali che concessorie risulta configurato come ambiente unico mentre in realtà è stato compartimentato per funzionalizzarlo ad alloggio.

Pertanto il lotto 1 risulta **regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, mentre non vale lo stesso per il sottotetto lotto 2.**

Dalle ricerche eseguite l'intero fabbricato all'attualità è tuttavia nel suo complesso privo di Collaudo statico/tecnico amministrativo e di Certificato di Agibilità/Abitabilità (che comunque può essere richiesto separatamente dalle altre unità immobiliari), nonché suscettibile di **addebito di oneri di urbanizzazione**, ed **oneri di acquisizione suolo e riscatto del diritto di superficie** essendo ancora ad oggi il suolo di proprietà della Società SOLE S.C.R.L.

Gli ***Oneri da sostenere***, per l'ottenimento di tali ulteriori requisiti di regolarità, ferma restando la piena e diversa discrezionalità degli Uffici Comunali Competenti risultano di seguito stimati dal sottoscritto Esperto del Giudice, sulla base della legislazione vigente e facendo riferimento alle delibere del Comune di Battipaglia:

STIMA Oneri presumibili di Ottenimento della Certificazione di Abitabilità/Agibilità comprensivi di spese tecniche di collaudo:

Considerando tutta la Documentazione necessaria e da produrre per l'ottenimento di tale Certificazione:

Documentazione allegata alla richiesta certificato di abitabilità/agibilità

(art. 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i.)

- Copia della dichiarazione per l'iscrizione in catasto (per immobili non ancora accatastati)
- Certificato di avvenuto accatastamento (per immobili già accatastati)
- Certificato di collaudo statico di cui all'art. n° 67 del DPR 380/01 redatto anche ai sensi della
- Legge 64/74 (Normativa in materia di opere eseguite in zona sismica)
- Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà, redatta da tecnico abilitato, che attesti l'assenza di lavori strutturali eseguiti successivamente al 01.01.95
- Dichiarazione sottoscritta dal richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato
- Dichiarazione sottoscritta dal richiedente in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti
- Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del DPR 380/01
- Certificato di collaudo degli impianti ai sensi degli artt. 111 e 126 del DPR 380/01 (qualora previsto)
- CD contenente quadro fotografico (quattro prospetti) e grafici in formato DWG (piante, prospetti, sezioni e planimetria con indicazione degli accessi carrabili e pedonali)
- Documentazione necessaria al rilascio del parere dell'ASL
- Relazione sanitaria
- Copia completa del progetto architettonico
- Schema dell'impianto di smaltimento della acque reflue
- Dichiarazione redatta da tecnico abilitato su apposito

Ne conseguono i risultati appresso riportati:

- **ONERI AMMINISTRATIVI COMPLESSIVI: 400,00 €**
- **SPESE TECNICHE presumibili (Collaudo e quant'altro):≈ 1.600 €**
- **TOTALE Oneri presumibili di Ottenimento della Certificazione di Abitabilità/Agibilità comprensivi di spese tecniche di collaudo e quant'altro: 2.000€** in cifra tonda

Si specifica che tale detrazione andrà praticata solo sul lotto 1 laddove è effettivamente possibile l'ottenimento del requisito di agibilità come [REDACTED], mentre per il lotto 2 la stima rimane legata ai valori di deposito in quanto anche i requisiti di altezza media vengono meno nel momento in cui si volesse ricorrere anche a strumenti urbanistici e riferimenti legislativi alternativi (L.R. C. sul recupero dei sottotetti e s.m.i.).

STIMA DIRITTO DI SUPERFICE

Per quanto attiene alla minusvalenza legata al diritto di proprietà superficiaria, l'incidenza sul valore di stima degli immobili può essere desunta attraverso il calcolo degli oneri di riscatto, come misura della differenza tra diritto di proprietà e diritto di superficie:

STIMA ONERI PRESUMIBILI DI URBANIZZAZIONE *(cui è subordinato il riscatto dell'Area):*

Considerando che un costo di costruzione medio relativo agli oneri di urbanizzazione come risulta nella tabella di seguito riportata, dipende dai seguenti valori relativi a zone c di espansione dell'aggregato urbano:

Lotto 2

$m_c = 222 \text{ m}^3$ (Volumetria complessiva cespiti eseguiti sottotetto)

$c = 1,61 \text{ €/mc.}$ (costo unitario a metro cubo come estrapolato dalla tabella normativa di seguito riportata):

Oneri di urbanizzazione in Euro/mq adeguati in base alle tabelle approvate con Deliberazione di Consiglio Regionale n.20R/05 del 26.03.1985 ed aggiornate al dato istat giugno 2011

interventi	area omogenea					
	A	B	C	D	E	F
nuove costruzioni residenziali If < 1,50 mc/mq	6,44	6,85	5,23	6,44	8,05	6,44
nuove costruzioni residenziali compreso tra 1,50 mc/mq e 3 mc/mq	6,68	7,33	6,68	6,68	8,05	6,68
nuove costruzioni residenziali If > 3 mc/mq	6,84	6,84	7,08	5,84	8,05	6,84
nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	1,61	1,61	1,61		8,05	
edilizia terziaria, direzionale o commerciale	7,41	6,84	6,20	6,20	8,05	6,20
edilizia turistica ricettiva	8,05	8,05	8,05		8,05	
attrezzature per il tempo libero	3,22	4,03	4,83	5,64	8,05	5,64
interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	1,61	1,61	1,61		1,61	7,33
interventi di ristrutturazione con variazioni d'uso	1,61	1,61	1,61		1,61	6,68
interventi di ristrutturazione non convenzionata al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 9 legge 10/1977	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61

Quindi il **costo di costruzione** (Oneri Urbanizzazione) sarà pari a:

Lotto 1



Lotto 2

$$C_c = c \times m_c = 1,61 \times 222 = 357,69 \text{ €} \approx 360 \text{ € in cifra tonda,}$$

REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI SU ALLOGGI COSTRUITI NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

(REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE P.E.E.P. GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E S.M.L., E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE ED ALLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI)

Ai sensi dell'art.31 comma 45 e seguenti della legge n.448/98 del 23.12.1998e s.m.i., è possibile avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, da parte degli interessati, mediante il pagamento di un corrispettivo **determinato (TASSATIVAMENTE) dall'Ufficio Tecnico Comunale (e NON dall'esperto)**, secondo la seguente *formula normativa*.

$$C_1 = [(V.A. \times 60\% - (P \times I)) \times 25\%] \times M/1000$$

$$C_1 = [(V.A. \times 60\% - (P \times I)) \times 25\%] \times M/1000$$

Dove:

- C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- $V.A.$ è valore venale attuale dell'area in proprietà ai fini ICI e/o IMU (**si ipotizza nel nostro caso circa 135€/mq per i circa 300mq di superfice coperta del solo Fabbricato B**);
- P è corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie commisurato all'acquisizione dell'area che risulta complessivamente ed effettivamente già versato (**si suppone nullo in tal caso a vantaggio di sicurezza e maggior tutela dell'Acquirente**);
- I è l'indice ISTAT calcolato tra i mesi in cui sono state versate le singole rate del corrispettivo (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**non interviene di fatto come termine detrattivo nell'ipotesi cautelativa già fatta in precedenza**);
- M è la quota millesimale di proprietà generale relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (desunta dalle tabelle millesimali vigenti (*cfr all. 11*)).

Quindi nel nostro caso si otterrebbe in via orientativa un **onere di riscatto** dato da:



$$C_{1,lotto2} = (135 \cdot 300 \cdot 0,60 - 0) \cdot \left(\frac{44,73}{1000}\right) = 1086,94 \text{ €}$$

Detto risultato è peraltro in linea con quanto si otterrebbe adoperando il valore di trasformazione come procedimento alternativo di stima degli Oneri di riscatto, sulla base della seguente altra formula:

$V_{trasf} = 60\% V_{Area} = \text{Valore di trasformazione ex art. 31, comma 48, L. 448/1998, riferito all'intera Superficie edificata};$

$V_{Area} = [(S * if)] * V_{Oss. mm. e ii.} * 20\% / hv = \text{Valore di stima dell'area edificata}; \text{ con:}$

- $S = \text{Superficie oggetto di trasformazione (113,75/1000 di circa 300mq di superficie coperta del solo Fabbricato B);}$
- $if = \text{indice fabbricabilità di zona come da Regolamento Urbanistico (RU) (If=1,8 mc/mq dalle norme tecniche di attuazione sopra riportate);}$
- $hv = \text{altezza virtuale pari a 3,00 ml da normativa;}$
- $V_{Oss. mm. e ii.} = \text{Valore di mercato unitario per le abitazioni di tipo economico (media tra il valore minimo e quello massimo indicati per la zona di riferimento nell'ultimo semestre disponibile), ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1125 €/mq = cfr. Valori OMI in All.9a);}$

Con quest'altro approccio alla stima si otterrebbe infatti praticamente lo stesso valore per l' **onere di riscatto:**

$$V_{trasf} = C_{1,lotto1} = 0,60 \times (113,75/1000 \times 300 \times 1,8 \times 1125 \times 0,20/3 = \underline{2764,13 \text{ €}} \approx \underline{2800 \text{ € c.v.d.}}$$

Onere di riscatto che rimane quindi confermato in **2.800 €.**

$$V_{trasf} = C_{1,lotto2} = 0,60 \times (44,73/1000 \times 300 \times 1,8 \times 1125 \times 0,20/3 = \underline{1086,94 \text{ €}} \approx \underline{1100 \text{ € c.v.d.}}$$

Onere di riscatto che rimane quindi confermato in **1100 €.**

STIMA Oneri presumibili di Eliminazione Vincoli connessi al diritto di superficie:

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i **vincoli convenzionali sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione** gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste. Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 99 anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

La **rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato.**

E' dunque possibile avanzare, da parte degli interessati, richiesta di rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, mediante il pagamento in aggiunta a quello precedente, di un corrispettivo determinato (TASSATIVAMENTE) dall'Ufficio Tecnico Comunale (e non certo dall'Esperto del Giudice).

Detto **corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali** relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili PEEP, è in ogni caso pari ad una **percentuale del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** [come stimato in precedenza], ed è determinato sulla base della seguente formula:

$$C_2 = Q \times C_1$$

Dove:

- C_2 è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alle modalità di alienazione e locazione degli immobili PEEP (**da stimare**);
- C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- Q è la quota percentuale determinata in relazione alla durata residua del vincolo con un **minimo del 2,22%** ($Q = [40/60 \times (30-N) : 30]\% = 0,06\% < 2,22\% \rightarrow$ si adotta 2,22% nel nostro caso)
- N è il numero di anni trascorso dalla stipula della convenzione originaria alla stipula della nuova convenzione (**33 anni**);

Si ottiene dunque in definitiva il seguente **onere di eliminazione dei Vincoli:**

$$C_{2,lotto1} =$$

$$C_{2,lotto2} = 2,22\% \cdot C_{1,lotto2} = 0,022 \cdot 900 = 24,42\text{€} \approx 25,00\text{€}$$

RIEPILOGO SINTETICO ONERI COMPLESSIVI

cui potrebbe andare incontro l'Acquirente

(a detrarsi dal Valore di Mercato, nella formulazione del *Valore a Base d'Asta*):

Oneri presumibili connessi alla **Riscatto dell'Area ed alla Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Piena Proprietà**:

- **Lotto 1:** [REDACTED]
- **Lotto 2:** 1100 € in cifra tonda;
- **Oneri presumibili di Eliminazione Vincoli** connessi al diritto di superficie e contenuti nei titoli di Proprietà (cfr. All.ti 3) **Lotto 1:** [REDACTED]
- **Oneri presumibili di Eliminazione Vincoli** connessi al diritto di superficie e contenuti nei titoli di Proprietà (cfr. All.ti 3) **Lotto 2:** 25,00 € in cifra tonda;
- **Oneri presumibili di Urbanizzazione** cui è subordinato il riscatto dell'Area **Lotto 1:** [REDACTED] € in cifra tonda;
- **Oneri presumibili di Urbanizzazione** cui è subordinato il riscatto dell'Area **Lotto 1:** 360 € in cifra tonda;
- **Oneri presumibili di Ottenimento della Certificazione di Abitabilità/Agibilità** comprensivi di spese tecniche di collaudo e quant'altro da imputare al solo lotto 1: [REDACTED] € in cifra tonda.

NOTE CONCLUSIVE:

Per ulteriori dettagli e raffronti sugli Oneri si rimanda direttamente al *Sito Internet del Comune di Battipaglia*, e ai riferimenti legislativi nazionali fermo restando il fatto che **l'esatto calcolo fiscale/amministrativo e non estimativo degli oneri di regolarizzazione a versarsi, spetta agli Uffici comunali preposti per competenza** (*Comune di Battipaglia*), e che comunque il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili ai fini della Procedura Esecutiva e di una corretta formazione del Valore a Base d'Asta del compendio pignorato come specificato nel successivo *Quesito 14* di stima.

Per ulteriori dettagli sui titoli edilizi si rimanda al contenuto degli *Allegati 7* riportati nel **volume allegati** e qui riepilogati per maggiore comodità di lettura:

- **All. 7a) Concessione edilizia di variante** n.17263 del 26/05/1986;
- **All. 7b) Concessione edilizia proroga** n.10940 del 04/07/1989;
- **All. 7c) Concessione edilizia di variante** n.20256 del 03/05/1991;
- **All. 7d) Planimetrie;**

QUESITO 14:

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della stima dei Lotti eseguiti, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite, valutata la consistenza superficiale e gli aspetti dei cespiti, analizzate le *caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione*, che vede la presenza di cespiti di eguali caratteristiche, considerata la posizione, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, sono stati nella fattispecie adottati tre procedimenti di stima:

- 1-Mediazione delle valutazioni sintetiche dirette dell'appartamento e delle sue pertinenze fatte dalle agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione;
- 2-Una stima per via indiretta per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari/Bollettino, Quotazioni Immobiliari.
- 3-Una stima per via analitica; ottenuta per capitalizzazione dei redditi sulla base del canone meritato, secondo gli strumenti della matematica finanziaria.

Con la **prima metodologia** è stato possibile conoscere come gli operatori immobiliari della zona hanno stimato i beni confrontabili, in modo da poter confrontare tale risultato con le indagini effettuate dal sottoscritto tramite pubblicità immobiliari su beni da vendere nella stessa zona similari al bene in esame.

Con la **seconda metodologia** è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agazia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza

metrica del bene a un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Con la terza metodologia si è scelto di effettuare una stima analitica per capitalizzazione delle redditività dell'immobile oggetto di stima, considerandone l'accumulazione all'attualità delle annualità (assimilate ad annualità costanti, posticipate, illimitate), secondo gli strumenti della matematica finanziaria, collegando dunque il valore del bene alle redditività effettivamente prodotte.

La media aritmetica equi-ponderale dei tre risultati fornisce infine l'esito della stima del valor capitale a cui tramite i coefficienti di merito sono state praticate le aggiunte e detrazioni pervenendo ai valori definitivi come specificato nelle conclusioni appresso riportate.

Infine nella **formazione dei valori a base d'asta** sono stati detratti gli oneri connessi a diritto di superficie relativamente ad entrambi i lotto e ottenimento di requisito di agibilità per il solo lotto 1.

Sono state dunque seguite dall'Esperto del Giudice metodologie quanto più impersonali e oggettive possibili, compatibilmente col grado d'informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo d'indagine. Seguono i dettagli del calcolo

I Metodo: STIMA DIRETTA tramite agenzie immobiliari di zona

Una prima metodologia di stima dei cespiti è stata desunta dal sottoscritto Esperto del Giudice attraverso una ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona. Agli operatori immobiliari sono state sottoposte foto e planimetrie del cespite con indicazione della zona di ubicazione.

I dati relativi alle tre Agenzie interpellate trovano spazio nel Quadro di seguito riportato (*cfr. All. 9d*):

QUADRO DESCRITTIVO N.3 AGENZIE IMMOBILIARI CONTATTATE:

- Nome Agenzia 1: omissis; Indirizzo: omissis

Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con intervallo di confidenza:



- Nome Agenzia 2: omissis; Indirizzo: omissis

Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con intervallo di confidenza:



- Nome Agenzia 3: omissis; Indirizzo: omissis

Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con valore puntuale:

Sottotetto

Valore a Corpo: 52.000 €. (con stima puntuale)



Gli stessi dati di valutazione delle Agenzie immobiliari sono stati identicamente riportati nel seguente quadro sintetico:

QUADRO SINTETICO DELLE AGENZIE IMMOBILIARI		
Agenzia	Cespiti	Valore di Mercato [€]
Gabbetti	sottotetto	€ 155 000.00
Unica Re Agency	sottotetto	€ 170 000.00
Elman & young		€ 145 000.00
	Sottotetto	€ 52 000.00

VALORE DI STIMA MEDIO:

$$V_{medio} = \frac{155.000 + 170.000 + (145.000 + 52.000)}{3} = 174.000 \text{ €/m}^2$$

Pertanto, l'Esperto assume dunque quale valore di stima con la prima metodologia (*ricognizione agenzie immobiliari di zona*): **174.000 €.**

II Metodo: STIMA DIRETTA valori OMI, Bollettino quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare

Una seconda valutazione è stata effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio mediando i valori desumibili dal sito www.borsinoimmobiliare.it, dalla rivista "Quotazioni immobiliari Salerno e provincia – Guida ai valori immobiliari" che costituisce il listino ufficiale di Salerno e provincia, sotto il patrocinio di vari enti locali e banche dati, e sottoposto alla validazione di una commissione costituita da oltre 40 agenti immobiliari di zona, nonché tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'*Agenzia del Territorio* 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 a 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 è 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;

l'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 dall'Osservatorio sono riportati nelle tabelle seguenti:

O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari:

Il lotto è ubicato a nella zona omogenea definita dall'O.M.I. con il codice di zona D1

Risultato interrogazione: Anno 2015 – Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA A SUD DELL'A3, A NORD DI VIA AVELLINO – VIA G. GIUSTI, INCLUDE VIALE DELLA LIBERTA' - VIALE MANFREDI - LARGO S.ANNA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)	
		Min.	Max.
Abitazione di tipo civile	Normale	900	1350



Listino ufficiale delle quotazioni immobiliari:

Area territoriale: Periferica – porzione di territorio riferito al tratto di via levano – via del centenario e autostrada SA-RC



Borsino immobiliare

- Nome Agenzia: www.borsinoimmobiliare.it

Tecnica di valutazione del Valore di Mercato per valori unitari con intervallo di confidenza:

Valore Unitario: 1.346 €/m².



Media dei tre valori unitari

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, sia i dati del borsino e sia il bollettino delle Quotazioni Immobiliari risulta che il Valore di Mercato in euro a m² (€/m²) per le *abitazioni civili*, in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione, risulta essere in cifra tonda pari a:

$$V_{unitario\ medio} = \frac{1125 + 1100 + 1346}{3} = 1.190,33 \text{ €/m}^2$$

$$S_{eq,com,app} = 123,25 + 19,85 \cdot 25\% = 146,96 \text{ m}^2$$

$$S_{eq,com,sott} = 93,8 \cdot 50\% + 34,05 \cdot 15\% + 32,00 \cdot 25\% = 60,01 \text{ m}^2$$

$$S_{eq,com,box} = 33,32 \cdot 55\% = 18,33 \text{ m}^2$$

$$S_{eq,commerciale} = 146,96 + 60,01 + 18,33 = 225,30 \text{ m}^2$$

$$V = 1.190,33 \text{ [€/m}^2] \cdot 225,30 \text{ [m}^2] = 268.177,34 \text{ €} \cong \text{268.200 €}$$

Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale valore di stima con la seconda metodologia in cifra tonda : **268.200 €**.

III Metodo: STIMA ANALITICA

Una terza tecnica di valutazione dei beni pignorati è stata eseguita dal Esperto del Giudice per via analitica o indiretta sulla base delle redditività annuali (*canoni di locazione meritati come sopra stimati nel quesito precedente*) vale a dire sulla base dei canoni di locazione effettivamente meritati in condizioni di libero mercato per il lotto unico canoni peraltro ritenuti attendibili e utilizzabili a fini estimativi a giudizio del Esperto del Giudice come confermato anche da indagini di mercato.

Or dunque capitalizzando per accumulazione iniziale al momento della stima tali redditività supposte annualità costanti posticipate illimitate, con gli strumenti della matematica finanziaria, si ottiene:

Stima analitica lotto

fitto mensile lordo stimato tramite AGENZIE e validato tramite O.M.I.:

$$R_{\text{mensile, appartamento, box}} = 610 \text{ €/mese;}$$

$$R_{\text{mensile, sottotetto}} = 225 \text{ €/mese;}$$

(cfr. più probabile canone di locazione al precedente Quesito 8)

saggio annuo di capitalizzazione per abitazioni civili: $r = 3,25\%$ (*rischio tipico degli immobili a destinazione residenziale della zona di Battipaglia come suggerito dalla media tra il borsino immobiliare e l'O.M.I.*)

oneri fiscali medi ordinari = 20%

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente:

Valor Capitale lotto unico:

$$V_{medio} = \frac{(600 + 225) \cdot 12 \cdot 0,80}{0,0325} = 244.430,77 \text{ €} \cong 244.400 \text{ €}$$

Pertanto, l'Esperto assume dunque quale valore di stima con la terza metodologia (*stima analitica per capitalizzazione del canone meritato*): **244.400 €**.

Riepilogo dei risultati

Riepilogando i risultati dei tre criteri estimativi adottati per ciascun lotto, che peraltro presentano valori numerici non molto distanti tra loro, si ha:

STIMA LOTTO (I Metodo: tramite agenzie): **174.000 €** (*valore dell'intero*)

STIMA LOTTO (II Metodo: O.M.I./Bollettini): **268.200 €** (*valore dell'intero*)

STIMA LOTTO (III Metodo: STIMA ANALITICA): **244.400 €** (*valore dell'intero*)

Eseguendo il valore medio equi ponderale dei tre valori ottenuti:

$$V_{medio} = \frac{174.000 + 268.200 + 244.400}{3} = 228.866,67 \text{ €} \cong 229.000 \text{ €}$$

Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale Valore di Mercato dei Lotti Esecutati nella sua interezza, in cifra tonda: **229.000 €**.

VALOR CAPITALE LOTTO 2 (Sottotetto):

I Metodo: STIMA DIRETTA tramite agenzie immobiliari di zona

- Nome Agenzia 1: **Elman & young**; Indirizzo: via Bissolati - Battipaglia

Tecnica di valutazione del Valore di locazione per valori unitari con valore puntuale:

Sottotetto

Valore a Corpo: **52.000 €**. (con stima puntuale)

Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale valore di stima con la prima metodologia in cifra tonda : **52.000 €**.

II Metodo: STIMA DIRETTA valori OMI, Bollettino quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare

$$V_{medio,unitario} = \frac{1125 + 1100 + 1346}{3} = 1.190,33 \text{ €/m}^2$$

$$S_{eq,com,sottotetto} = 93,8 \cdot 50\% + 34,05 \cdot 15\% + 32,00 \cdot 25\% = 60,01 \text{ m}^2$$

$$V_{stima diretta} = 1.190,33 \text{ [€/m}^2] \cdot 60,10 \text{ [m}^2] = 71.428,93 \text{ €} \cong 71.400 \text{ €}$$

Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale valore di stima con la seconda metodologia in cifra tonda : **71.400 €**.

III Metodo: STIMA ANALITICA

$R_{mensile, sottotetto} = 225 \text{ €/mese}$;

saggio annuo di capitalizzazione per abitazioni civili: $r = 3,25\%$ (*rischio tipico degli immobili a destinazione residenziale della zona di Battipaglia come suggerito dalla media tra il borsino immobiliare e l'O.M.I.*)

oneri fiscali medi ordinari = 20%

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente:

Valor Capitale lotto unico:

$$V_{stima analitica} = \frac{(225) \cdot 12 \cdot 0,80}{0,0325} = 66.462,54 \text{ €} \cong 66.500 \text{ €}$$

Pertanto, l'Esperto assume dunque quale valore di stima con la terza metodologia (*stima analitica per capitalizzazione del canone meritato*): **66.500 €**.

VALORI MEDI DEI DUE LOTTI

Sottotetto

Eseguendo il valore medio equi ponderale dei tre valori ottenuti:

$$V_{medio,sott} = \frac{52.000 + 71.400 + 66.500}{3} = 63.300 \text{ €}$$

Appartamento e box

$$V_{app+box} = V_{medio,Tot} - V_{medio,sott} = 231.000 - 63.300 = 167.700 \text{ €}$$

AGGIUNTE LE DETRAZIONI AI VALOR CAPITALI Coefficienti di merito

Per un'ottimale valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di merito che caratterizzano le proprietà (plusvalenze e minusvalenze) del bene oggetto di stima, individuando così peculiarità che diversificano i due specifici lotti dai beni comparabili presenti nello stesso orizzonte spaziale.

Questi coefficienti possono essere divisi in due gruppi: caratterizzanti l'intero edificio e caratterizzanti l'immobile oggetto di stima.

Appartengono al primo gruppo:

- Qualità;
- Stato di manutenzione;
- *Vetustà (per la quale si è utilizzata una riduzione del più probabile Valore di Mercato, pari all'0,5% annuo).*

Appartengono al secondo gruppo:

- Coefficiente di piano;
- Stato di manutenzione;
- Orientamento;
- Funzionalità;
- Servitù.

I più probabili Valori di Mercato verranno infine calcolati attraverso una produttoria dei parametri desunti dalle tabelle dei coefficienti di merito con i Valor Capitali desunti dalla media dei tre procedimenti visti in precedenza, e ciò secondo il medito dell'estimo che è unico e si articola nelle fasi di formazione dei valor capitali e aggiunte e detrazioni agli stessi.

Si riportano in dettaglio i calcoli delle aggiunte e detrazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coefficienti di merito		
Qualità (<i>intero edificio</i>)		
Lusso	architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria	1.10
Signorile	buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o quantomeno bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo	1.05
Medio	architettura media, buona qualità della costruzione, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo	1.00
Popolare	architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensione ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo	0.95
Stato di manutenzione (<i>intero edificio</i>)		
Ottimo	Non necessaria alcuna opera né manutenzione l'edificio risulta in perfetto stato	1.00
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie	0.98
Mediocre	Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie	0.95
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è notevole	0.90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coefficienti di merito		
Coefficienti di piano per abitazioni plurifamiliari		
Piano terra e rialzato		0.90
Primo piano		0.94
Piano secondo		0.96
Piano terzo		0.98
Piano superiori		1.00
Ultimo piano se non arriva l'ascensore (<i>senza vano tecnico al di sopra</i>)		0.80
Ultimo piano (<i>con vano tecnico al di sopra</i>)		1.10
Stato di manutenzione immobile (<i>cespiti eseguiti</i>)		
Ottimo	Non necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in perfetto stato	1.00
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile	0.96
Mediocre	Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole	0.90
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale	0.85
Coefficiente di orientamento (<i>cespiti eseguiti</i>)		
Nord		0.90
Nord-Est		0.93
Est		0.95
Sud-Est		0.98
Sud		1.00
Sud-Ovest		0.98
Ovest		0.95
Nord-Ovest		0.93
Coefficiente di funzionalità globale (<i>cespiti eseguiti</i>)		
Buona	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze, separazione di una zona giorno da una notte.	1.10
Media	I vani principali e accessori sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze, senza separazione della zona notte da quella giorno.	1.00
Mediocre	I vani principali sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze.	0.95
Coefficiente di servizi (<i>cespiti eseguiti</i>)		
Scarico delle pluviali sul balcone		0.99
Passaggio per manutenzione delle coperture, delle antenne e delle canne fumarie		0.99

Coefficienti di merito LOTTO 2 (Sottotetto):

- Qualità: Medio [1,00]
- Stato di manutenzione (*intero edificio*): Pessimo [0,90]
- Coefficiente di piano: Ultimo piano se non arriva ascensore (*senza vano tecnico al di sopra*) [0,80]
- Stato di manutenzione (*sottotetto*): Ottimo [1,00]

- Coefficiente di orientamento: Sud [1,00]
- Coefficiente di funzionalità globale: Media [1,00]
- Coefficiente di servitù: Scarico delle pluviali sul balcone [0,98]
Passaggio per manutenzione alle coperture [0,98]
- Vetustà: -13%

$$V_{sott} = 63.300 \cdot (1,00 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,98 \cdot 0,98) = 43.771,19 \text{ €}$$

Applicando il coefficiente di vetustà:

$$V_{sott} = 43.771,19(-13\%) = 38.080 \text{ €} \cong 38.000 \text{ €}$$

Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale Valore di Mercato del Lotto Esecutato nella sua interezza, in cifra tonda: **38.000 €**.

Coefficienti di merito LOTTO 1



DETRAZIONI PER FORMAZIONE VALORE A BASE D'ASTA

Applicando ai due valori mercato le aggiunte e detrazioni computate al precedente quesito 13 si perviene ai definitivi valori a base d'asta, di seguito calcolati:

ONERI TOTALI A DETRARSI SUL LOTTO 1:



ONERI TOTALI A DETRARSI SUL LOTTO 2:

$$V_{asta} = 38.000 - 1485 = 36.515 \text{ €} \cong 36.500 \text{ € (cifra tonda)}$$

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto 1):

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto 2): 36.500 €

(trentaseimilacinquecento/00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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;

All'esito del primo sopralluogo effettuato in data 01/03/2016 è stato visionato il sottotetto e il locale box, e quindi il sottotetto è risultato vuoto a meno della cucina in buone condizioni di un possibile valore di **1500 €**, mentre all'interno del box sono presenti

la proprietaria di probabile provenienza della precedente attività di ristorazione. Non essendo stati rinvenuti materiali di risulta, in caso di vendita i beni mobili saranno presumibilmente rimossi dalla proprietaria esecutato sig.ra omissis.

All'esito del secondo sopralluogo in data 12/03/2016 è stato visionato il locale box afferente al lotto 1, i cui beni mobili risultano di proprietà dell'affittuari omissis che in caso di ordinanza di sgombero provvederà in proprio al trasloco.

In definitiva dunque, pur stimando gli oneri di trasloco in complessivi **2000 €**, relativamente al box e sottotetto il sottoscritto Esperto non ritiene di detrarre tale importo dal valore dei lotti da porsi a base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 16:

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- 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. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

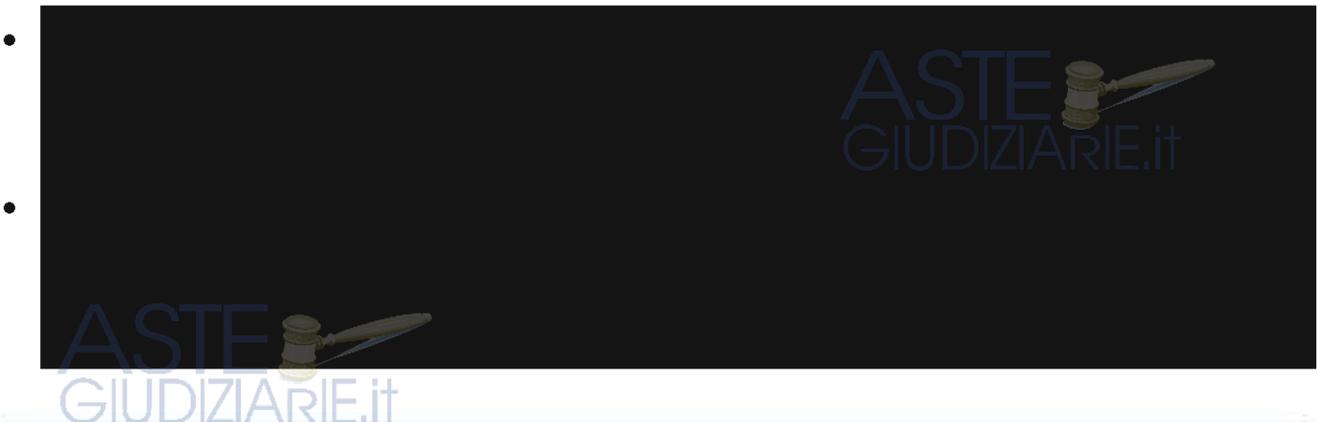
LOTTO 1 (E.I. 399/2015):



LOTTO 2 (E.I. 399/2015):

Diritto di superficie dell'unità immobiliare (*Deposito*) sito in Battipaglia alla via Principe Manfredi, 9, che consiste in un sottotetto ad uso appartamento posto al quinto piano di 89 m² utili e 32 m² di balconi

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:



- Unità immobiliare “ Deposito ” censito *all’N.C.E.U. di Battipaglia Foglio 17, p.lla 298, sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², superficie catastale di 37 m², rendita catastale 37,19 €*.

CONFINI [REDACTED] :

[REDACTED] (*pignorato per intero*), nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Sud**, risulta confinante tramite tompagnatura perimetrale con la corte condominiale del parco residenziale;
- a **Est**, risulta confinante tramite affaccio balconato con la corte condominiale del parco residenziale;
- a **Nord**, tramite tramezzatura perimetrale interna cieca con altra unità immobiliare (*non eseguita*) afferente allo stesso livello del fabbricato, e tramite porta di ingresso con il vano scala condominiale ed il vano ascensore;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite affaccio balconato con la corte condominiale del parco residenziale.

NOTA: I Confini dell’[REDACTED] sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetria di rilievo.

CONFINI [REDACTED] :

Il [REDACTED] accessorio [REDACTED] (*pignorato per intero*), nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Sud**: tramite tramezzatura perimetrale interna cieca con altra unità immobiliare (*non eseguita*);
- a **Est**: tramite tramezzatura perimetrale interna cieca con altra unità immobiliare (*non eseguita*);
- a **Nord**: tramite tramezzatura perimetrale interna cieca con il vano scala condominiale;
- a **Ovest**: tramite saracinesca avvolgibile con la corte condominiale del parco residenziale;

NOTA: I Confini del sottotetto sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari e ingressi chiaramente indicati in planimetria di rilievo.

CONFINI SOTTOTETTO:

Il sottotetto accessorio all’appartamento sub. 19 (*pignorato per intero*), nel suo complesso, è delimitato e confina:

- [REDACTED]
Unità negoziale 2:

- [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO:

- **All. 6c) Nota di trascrizione Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, del 26/10/2015, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno, trascritto il 13/11/2015 ai R.G. 38683, R.P. 30762, a favore dei creditori procedenti: omissis (*per quota 1/1*) contro la debitrice omissis (*per quota 1/1*), per il diritto di proprietà superficciaria relativamente ai seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- per immobile n.3 censito all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia fl. 17, p.lla 298 sub. 19, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m², rendita catastale euro 37,19.

Costi di cancellazione pari a complessivi 262,00 €.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI LUOGHI

Relativamente al **lotto 1**:

- [REDACTED]

Relativamente al **lotto 2**:

- **il sottotetto sub 19 non è oggetto di alcun contratto di locazione e lo stesso è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 399/2015**, e ciò all'esito dei due sopralluoghi e interpellato il coniuge della debitrice sig. omissis che ha materialmente consentito l'accesso ai luoghi. Detta unità immobiliare risulta per altro priva di beni mobili al suo interno.

CANONE DI LOCAZIONE

Più probabile canone di locazione:

Lotto 1: [REDACTED]

Lotto 2: **225 €/mese.**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE

Il fabbricato denominato "B" facente parte della cooperativa SOLE sito in via Principe Manfredi (Battipaglia) entro cui ricadono i lotti eseguiti, fu edificato in virtù della *convenzione urbanistica in data 31/01/1983*, con cui il comune di Battipaglia, ai sensi della Legge 867/71, e in virtù di delibera in data 31/01/1986, concedeva alla società "cooperativa Sole Soc. Coop. a r. l." con sede in Battipaglia via Baratta, **diritto di superficie per 99 (novantanove) anni a decorrere dalla consegna delle aree alla Cooperativa**, subordinando tale concessione alla concessione a favore del Comune di Battipaglia delle aree oggetto del diritto di superficie. Di seguito con atto autenticato nelle firme del Notaio Lucio Mazzarella in data 06/02/1996 la indicata società acquistava un appezzamento di terreno in Battipaglia da attribuirsi "pro-quota" a tutti i soci.

Il 18/11/1998 la cooperativa in virtù del mandato ricevuto nella Convenzione, ha trasferito, quale cessione volontaria in luogo di esproprio, al Comune **la proprietà dell'area di sedime, divenendo così definitivo l'acquisto del diritto di superficie.**

Tale iter procedurale inerente il regime dei suoli edificatori trova perfetta corrispondenza anche in **certificazione notarile Mazzarella.**

Per quanto attiene all'edificazione, sull'indicata area, la cooperativa, iniziava i lavori in virtù della concessione edilizia n. 10020 del 22/10/1983 e n. 10761 del 18/09/1984 per la realizzazione di 2 fabbricati sui lotti 18 e 19 del comprensorio "B" del P.E.E.P., cui ha fatto seguito una concessione edilizia in variante n.17263 del 26/03/1986 e successiva proroga n.10940 del 04/07/1989 e

concessione in variante n.20256 del 02/05/1991, di fatti ha costruito due edifici di cui: il fabbricato "A" composto da due scale e il fabbricato "B" composto da una scala.

Il 16/07/2003 la cooperativa "SOLE S.C.R.L." cede una quota della cooperativa in diritto di superficie corrispondente ai lotto 1 e 2, alla sig.ra omissis, che dichiarava di essere coniugata in separazione dei beni.

Le planimetrie concessorie Allegate dei subalterni [REDACTED] rientranti nei lotto 1, risultano perfettamente conformi allo stato attuale dei luoghi ed a quanto accatastato per tale lotto 1; caso diverso per il lotto 2 (sub 19) che dalle planimetrie sia catastali che concessorie risulta configurato come ambiente unico mentre in realtà è stato compartimentato per funzionalizzarlo ad alloggio.

Pertanto il lotto 1 risulta **regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio, mentre non vale lo stesso per il sottotetto lotto 2.**

Dalle ricerche eseguite l'intero fabbricato all'attualità è tuttavia nel suo complesso privo di Collaudo statico/tecnico amministrativo e di Certificato di Agibilità/Abitabilità (che comunque può essere richiesto separatamente dalle altre unità immobiliari), nonché suscettibile di **addebito di oneri di urbanizzazione**, ed **oneri di acquisizione suolo e riscatto del diritto di superficie** essendo ancora ad oggi il suolo di proprietà della Società SOLE S.C.R.L.

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto 1): [REDACTED]

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto 2): **36.500 €**

(trentaseimilacinquecento/00 €)

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.

RELAZIONE FOTOGRAFICA

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata all'interno del quesito quattro **completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrativi**, mentre **tutte le altre foto del completo rilievo fotografico sono state depositate telematicamente in opportune cartelle compresse**.

Il **rilevi fotografici** sono stati effettuati dal sottoscritto Esperto del Giudice coadiuvato dai suoi collaboratori nelle date dei **Sopralluoghi**, il 08/01/2016 dalle ore 10:20 alle ore 10:55 (Cfr. Verb. accesso Esperto del Giudice in All.8a - 8b).

Detti rilievi sono stati effettuati con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti caratteristiche:

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

L'**inquadramento del cespite** costitutivo del lotto unico, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- Accessibilità e caratteristiche al contorno;
- localizzazione dell'accesso;

che **INTERNAMENTE**:

- individuazione dei VANI e dello stato dell'impiantistica.

ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI (n°12 gruppi di allegati)

(fascicolati in volumi separati dalla relazione di stima)

- **Allegati 1:** Decreto di Nomina Esperto, Verbale Conferimento Mandato Esperto e Raccomandazioni Generali Esperto *(da All. 1a ad All. 1c)*;
- **Allegati 2:** Copie Atti Procedimento *(da All. 2a ad All. 2i)*;
- **Allegati 3:** Titoli di Proprietà *(da All. 3a ad All. 3b)*;
- **Allegati 4:** Dati Anagrafici Debitori *(All. 4a)*;
- **Allegati 5:** Dati Catastali Lotto *(da All. 5a ad All. 5i)*;
- **Allegati 6:** Visure formalità pregiudizievoli *(da All.6a ad All.6c)*;
- **Allegati 7:** Titoli Edilizi Lotto *(da All.7a ad All.7d)*;
- **Allegati 8:** Verbale Sopralluogo dell'Esperto del Giudice del 07/07/2015 *(All.8a ad All.8b)*;
- **Allegati 9:** Dati estimativi LOTTO *(da All. 9a ad All. 9d)*;
- **Allegati 10:** Rilievi metrici LOTTO *(All. 10a ad All.10h)*;
- **Allegati 11:** Dati condominiali *(All. 11a ad All.11b)*;
- **Allegati 12:** Contratto di locazione *(All. 12a)*;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONGEDO DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza


Salerno, 31 Marzo 2016

L'ESPERTO DEL GIUDICE

Ing. Enrico GARGIONE







Ing. Enrico Gargione - Salerno - Via Luigi Guercio n°441 - cell: 3404091430 - P.E.C.: enrico.gargione@ordingsa.it