



TRIBUNALE di SALERNO

Terza Sezione Civile - Ufficio esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sara Serretiello

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 22/2021

(Prossima Udienza 05/10/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis

Procuratori:

Omissis

DEBITORE:

Omissis

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Omissis

Pontecagnano Faiano, 22.02.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello



Ing. Serena Picariello

Cell: 340 6661933

Mail: serena.picariello89@gmail.com

PEC: serena.picariello@ordingsa.it

Sommario

1.	<i>Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.</i>	4
3.	<i>Individuazione Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta</i>	9
4.	<i>Risposte ai quesiti del mandato</i>	10
a.	<i>Quesiti 1 - 2 - 3</i>	10
b.	<i>Quesito 4</i>	12
	<i>I dati catastali e i confini attuali del Lotto Unico sono i seguenti:</i>	12
1.	<i>Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato</i>	14
c.	<i>Quesito 5</i>	19
d.	<i>Quesito 6</i>	21
	<i>Quesito 7</i>	22
e.	<i>Quesito 8</i>	23
f.	<i>Quesito 9</i>	24
g.	<i>Quesito 10</i>	25
h.	<i>Quesito 11</i>	26
i.	<i>Quesito 12</i>	28
j.	<i>Quesito 13</i>	31
k.	<i>Quesito 14</i>	34
l.1	<i>Descrizione procedimenti estimativi adottati</i>	34
l.2	<i>Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione</i>	35
l.	<i>Quesito 15</i>	38
m.	<i>Quesito 16</i>	39

Ing. Serena Picariello

<i>Riepilogo e descrizione finale</i>	<i>39</i>
<i>n.1 Descrizione sommaria, dati catastali e confini del Lotto Unico.....</i>	<i>39</i>
<i>n.2 Titoli di proprietà.....</i>	<i>41</i>
<i>n.3 Formalità pregiudizievoli.....</i>	<i>42</i>
<i>n.4 Stato di possesso</i>	<i>43</i>
<i>n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<i>43</i>
<i>n.6 Valore base d'asta Lotto Unico</i>	<i>45</i>
<i>n. Quesito 17.....</i>	<i>48</i>
<i>4. Congedo C.T.U.</i>	<i>49</i>
<i>5. Appendice</i>	<i>50</i>
<i>Elenco sintetico degli allegati (numero 10 allegati).....</i>	<i>50</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

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

La sottoscritta C.T.U. Ing. Serena Picariello, [REDACTED], C.I. [REDACTED], C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED], iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A ([REDACTED]) con n° d'ordine 7042, domiciliata in Pontecagnano-Faiano alla via Irno snc, cell. 340/6661933, e-mail: serena.picariello89@gmail.com; P.E.C.: serena.picariello@ordingsa.it

a seguito

della Nomina di Esperto del 22.11.2022, nella Esecuzione Immobiliare n. 160/2022 (cfr. All. 1a del Volume Allegati),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **17 quesiti**, formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

Quesiti 1-2-3

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

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

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

Ing. Serena Picariello

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

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



Quesito 4

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



Quesito 5

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

Quesito 6

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



Quesito 7

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



Ing. Serena Picariello

Quesito 8

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

Quesito 9

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

Quesito 10

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

Quesito 11

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

Quesito 12

“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data

Ing. Serena Picariello

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

Quesito 13

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

Quesito 14

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

Ing. Serena Picariello

tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise".

Quesito 15

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

Quesito 16

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

Quesito 17

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

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

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 22/2021, con il nome di:

LOTTO UNICO:

***Porzione di fabbricato per civile abitazione con pertinenze** ubicata nella località Fasanara e precisamente alla via Tempa delle Craste del Comune di Battipaglia. Il sub. 8 pignorato si sviluppa su due livelli così distribuiti: due locali al piano terra e un appartamento composto da due vani ed accessori al piano primo, con annessa adiacente corte di pertinenza esclusiva ed altro deposito poco distante.*

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 15, particella 1161, **sub. 8**, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 222,08.

Valore intero Lotto Unico = 144.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato il Lotto Unico in quanto il deposito poco distante dall'abitazione presenta lo stesso subalterno e, inoltre, risulta essere complementare e pertinenziale al fabbricato principale.

4. Risposte ai quesiti del mandato

a. Quesiti 1 - 2 - 3

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

E' stata effettuata l'analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento completa di atto di pignoramento immobiliare del 12.01.2021 (all. 2a del Volume allegati), nonché nota di trascrizione del pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 22/2021) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12.02.2021 ai numeri R.G. 5384 e R.P. 4323, a favore di OMISSIS (cessionario dei crediti a OMISSIS attuale creditore procedente) e contro Omissis (debitore), gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 15, part.lla 1161, sub. 8.

Sono state vagliate, altresì, l'istanza di vendita del 19.02.2021 e la nota di iscrizione al ruolo contenente gli estremi delle parti e i dati catastali del cespite pignorato (all. ti 2c e 2d del Volume allegati) e la certificazione notarile sostitutiva del 11.03.2021 per Notaio Giulia Messina Vitrano e la relativa integrazione del 26.03.2021, che ripercorre le provenienze ultraventennali.

Da tutto quanto sopra esposto, si deduce che la documentazione depositata per istruire la procedura è completa e idonea per il proseguo del mandato.

Ing. Serena Picariello

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

- Si è resa necessaria integrazione della relazione notarile con formale trascrizione successivamente alla trascrizione del pignoramento, dell'accettazione tacita di eredità, nascente da atto per Notaio Barela del 09.07.2003, Rep. 60524, della quale trascrizione formale lo stesso notaio certificatore aveva notato l'assenza nella prima relazione notarile.
- Pur essendo stato il pignoramento trascritto sul solo sub. 8, nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento, se ne specifica l'estensione alla adiacente corte di pertinenza esclusiva (indicata nell'elaborato planimetrico come sub. 1, bene comune non censibile) e al deposito poco distante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

b. Quesito 4

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

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

Il LOTTO UNICO appartamento con annesso deposito ubicato nella zona periferica Loc. Fasanara del comune di Battipaglia e precisamente alla via Tempa delle Craste, 13, è identificato catastalmente come segue:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 15, particella 1161, **sub. 8**, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 222,08.

Detto Lotto nel suo complesso è delimitato e confina:

- **a nord-ovest**, tramite scala di accesso al piano primo e porta di ingresso sul balcone di piano terra, con **corte recintata esclusiva sub. 1** nell'ambito degli spazi esterni esistenti su part. 1160. La corte sub. è a sua volta collegata al cancello di ingresso civ. 13 sulla via Tempa delle Craste;
- **a nord-est**, tramite setto murario cieco a piano terra e balconato a primo piano con corte sub. 2 che è pertinente ad altri subalterni 6,9,10 non eseguiti, nell'ambito degli spazi esterni esistenti su part. 1160. La corte sub. 2 è separata tramite recinzione dalla corte sub. 1.
- **a sud- est**, tramite setto murario cieco con il sub. 6, altra unità immobiliare non eseguita afferente alla stessa part. 1160;
- **a sud- ovest**, tramite porta di ingresso alla cucina del piano terra, con **corte recintata esclusiva sub. 1** nell'ambito degli spazi esterni esistenti su part. 1160. La corte sub. è a sua volta collegata al cancello di ingresso civ. 13 sulla via Tempa delle Craste;
- **Con riferimento al deposito con saracinesca** su tutti e quattro i punti cardinali: tramite setti murari e ingresso carrabile dotato di saracinesca avvolgibile con **corte recintata esclusiva sub. 1**, a sua volta collegata al cancello civ. 13 di via Tempa delle Craste.

Ing. Serena Picariello

I confini del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, sono chiaramente distinguibili ed individuabili, anche per confronto con la Mappa Wegis in quanto associati a setti murari, ingressi e affacci finestrati e balconati e recinzioni chiaramente georeferenziati in mappa Wegis e indicati nella planimetria di rilievo, elaborati planimetrici, grafici allegati ai titoli edilizi e grafici allegati ai titoli di provenienza.

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

- **I dati catastali del Lotto Unico**, coincidono con i dati riportati nel pignoramento e sull'immobile esecutato non insistono altri pignoramenti oltre quello sul quale è incardinata la presente E.I. 22/2021.
- **Le visure catastali** riportano correttamente l'intestatario e l'atto di provenienza.
- **Il fabbricato part. 1161 compare in mappa Wegis.**
- **L'elaborato planimetrico attuale prot. SA0034373 del 09.02.2016**, non riporta il deposito pertinenziale sub. 8 insistente sulla corte sub. 1, deposito che tuttavia compare negli elaborati planimetrici più datati, risalenti al 02.08.1999.
- **La planimetria catastale** dell'abitazione e del deposito non è pienamente conforme allo stato dei luoghi, pur tuttavia riportando il deposito non rappresentato nell'elaborato planimetrico più recente.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli all. 5 del Volume Allegati, nonché agli elaborati grafici inclusi nel quesito 13 e a quelli di inquadramento immediatamente successivi.

1. Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato

Il Lotto Unico, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova nel Comune di Battipaglia (SA), in via Tempa delle Craste n. 13. La zona di ricaduta del Lotto risulta essere una zona periferica del Comune di Battipaglia (SA), nei pressi della litoranea e della S.P. 417 Aversana.

Trattasi, dunque, di un ambito urbano prevalentemente a destinazione terziaria e mista, poco trafficato e non ben collegata al centro cittadino, con assenza di servizi, con scarse possibilità di parcheggio.

Tale porzione urbana risulta raggiungibile tramite la S. P. 417, Aversana.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (*cfr. figura 1 e successive*) consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 22/2021.



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello



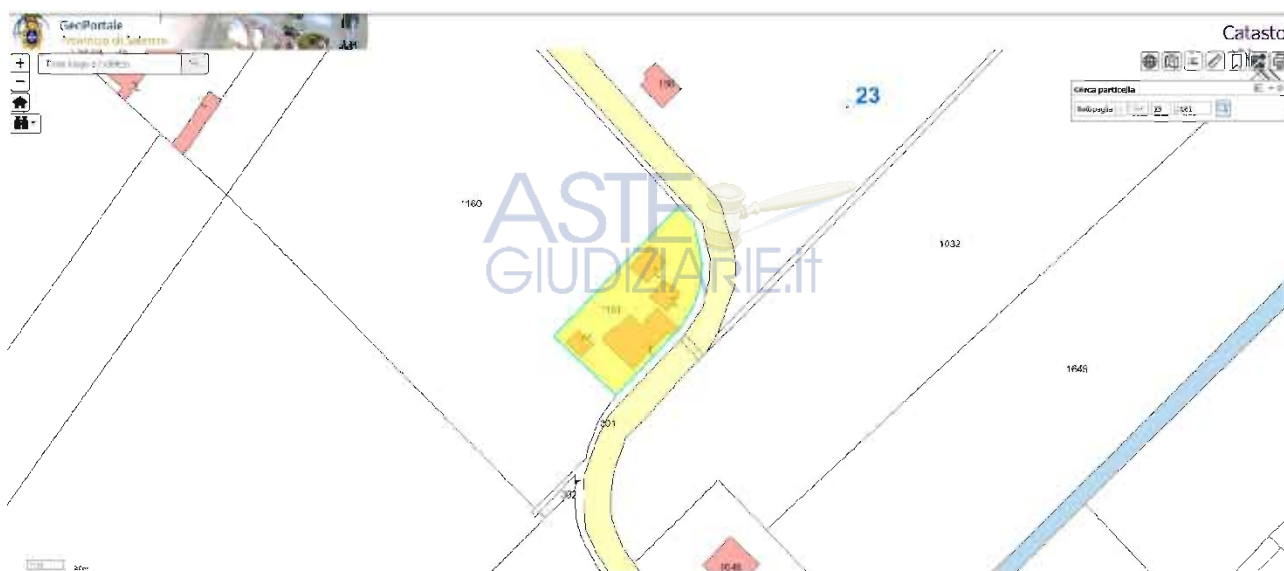
Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Ortofoto di inquadramento su media scala della periferia di Battipaglia, località Fasanara, ove in prossimità della costa e precisamente in via Tempa delle Craste, è situato il cespite oggetto della presente E.I. 22/2021. L'ambito territoriale pianeggiante è caratterizzato dalla prevalenza di impianti serricoli che occupano anche i fondi non eseguiti dell'originario podere della riforma fondiaria. (fonte: Google Maps).



Ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del complesso edilizio corrispondente alla part. 1161 situato in prossimità della fascia costiera del Comune di Battipaglia, ove è ubicato il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare 22/2021 (fonte: Google maps).



Stralcio mappa catastale foglio 15, con evidenziata l'intera part.lla 1161, ove ubicato il bene oggetto di pignoramento, corrispondente al sub. 8, afferente al Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Stralcio Carta tecnica Regionale, in cui si evidenzia l'inquadramento della toponomastica.

In giallo è indicato il complesso immobiliare, ex casa colonica con annessi, di cui fa parte il sub. 8, della part. 1161, Lotto Unico, oggetto di pignoramento (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Ingresso sia pedonale che carrabile al Lotto Unico, Civ. 13 di via Tempa delle Craste.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

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



Vista prospetto lato nord-est. Il fabbricato residenziale presenta due ingressi uno al piano terra sul lato sud-ovest accatastato come deposito e uno che tramite scala esterna coperta da copertura in lamiera, conduce al primo piano accatastato come abitazione.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

c. Quesito 5

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”.*

Sono state analizzate sia la **certificazione notarile** del 11.03.2021 per Notaio Giulia Messina Vitrano, sia la successiva integrazione del 31.03.2021 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con anche la citazione della **nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità** R.G. 11555 R.P. 9143 del 26.03.2021 contro Omissis in favore di Omissis, formalmente trascritta proprio per ripristinare una soddisfacente continuità delle trascrizioni.

Sono stati poi reperiti, per ulteriore completezza, dalla sottoscritta CTU **l'atto originario della riforma fondiaria** per Notaio Zecca Domenico **del 05.04.1956** Rep. 18251 registrato a Salerno il 23.04.1956 al n. 3061, con decadenza del riservato dominio (trascritto il 14.04.1956 ai numeri R.G. 6627 e R.P. 6048). Nell'atto si fa cenno alla casa colonica esistente sui fondi di località Aversana, **podere n. 529 della riforma fondiaria**. Nell'atto compare quale assegnatario il coltivatore diretto Omissis (provenienza più che ultraventennale) e successive clausole di scrittura privata: **i grafici con scrittura privata illustrano la suddivisione concordata del podere n. 529 del 12.10.1972** tra i due figli di Omissis, ovvero Omissis e Omissis.

Inoltre, è stato recuperato dalla sottoscritta CTU **l'atto di provenienza diventato ultraventennale, ovvero la compravendita** per Notaio Sergio Barela del **09.07.2003** Rep. 60524 e Racc. n. 17594 registrato a Eboli il 21.07.2003 al n. 2130, a favore di Omissis e Omissis e contro Omissis.

Alla luce dell'integrazione della certificazione notarile, della trascrizione formale di accettazione dell'eredità operata dal notaio certificatore e degli atti originari più che ultraventennali, inerenti il podere della riforma fondiaria a cui afferiva anche la porzione del fabbricato part. 1161, si può prendere atto di una più che soddisfacente continuità trascrittiva fino al **titolo di proprietà principale in capo al debitore ovvero l'atto di compravendita del 18.09.2007 rep 10484 e racc. 3034** per Notaio Salomi Umberto, trascritto il 19.09.2007 ai n.ri

Ing. Serena Picariello

R.G. 46193 e R.P. 28485 con cui il debitore Omissis Celibe acquistava da Omissis e Omissis l'immobile Lotto Unico, sub. 8 (ex sub. 5 e sub. 7 soppressi e fusi).

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati 3 del Volume allegati.



Ing. Serena Picariello

d. Quesito 6

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

Nella presente E.I. 22/2021 il pignoramento aggredisce il diritto di proprietà piena ed esclusiva del Lotto Unico, sub. 8, in capo all'esecutato Omissis, celibe e, dunque, non si determinano questioni divisionali anche considerando lo stato libero del debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

Quesito 7

Quesito 7: "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli".

Il Lotto Unico part. 1161, sub. 8 è attualmente in **stato di abbandono con necessità di sanificazione degli ambienti**, anche se, dalle indagini eseguite, il debitore Omissis risulta formalmente risiedere nel Lotto Unico sub.8, in via Tempa delle Craste, civ. 13.

Il bene, comunque, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Sullo stato di possesso, come delineato dalla scrivente CTU, potrà più compiutamente, in itinere, relazionare la Custodia Giudiziaria, anche a seguito **dell'accesso forzoso e dell'immissione in possesso**.

Pertanto, le operazioni di accesso sono avvenute alla presenza delle Forze dell'Ordine e degli **operatori della Polizia Scientifica anche per motivi di sicurezza** (cfr. Verbale di II accesso del 05.09.2023, in all. 8b).

Proprio le difficoltà di accesso hanno giustificato il deposito dell'elaborato, comunque nei termini dell'udienza del 05.10.2023, ma forzatamente ravvicinato all'udienza stessa.

e. Quesito 8

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

Come già detto, il Lotto Unico, part. 2160, sub. 5 all'attualità necessita di alcuni interventi di sanificazione, ripristino e revisione impianti, a causa dello stato di prolungato disuso e abbandono. Pertanto, **non è possibile ipotizzare alcun canone di locazione**, in quanto i vani del Lotto Unico risultano improduttivi di reddito e vanno ripresi per essere resi fruibili di fatto ed agibili.

Dello stato dismesso del fabbricato, è stato di seguito tenuto conto nella stima del Lotto Unico al successivo quesito 14.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

f. Quesito 9

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".

A seguito di richiesta dello stato civile del debitore Omissis, presso il Comune di Battipaglia e anche dal certificato contestuale di residenza e stato civile fornito dal Comune di Rimini si evince che Omissis risulta **di stato civile libero**.

La residenza formale dell'esecutato è ancora in via Tempa delle Craste, 13, loc. Fasanara, presso l'immobile pignorato anche se il cespite si è già rimarcato essere in stato di abbandono e disuso, con immissione in possesso da parte della custodia tramite accesso forzoso.

Stante lo stato libero dell'esecutato il pignoramento aggredisce la piena ed esclusiva proprietà dell'intero in quota 1/1 e non si pongono questioni divisionali nemmeno legate allo stato civile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

g. Quesito 10

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

Come accertato in sede di sopralluoghi del 19.07.2023 e del 05.09.2023 (cfr. allegati 8 del Volume allegati), il fabbricato oggetto di esecuzione risulta in stato di abbandono, come pure in disuso è il subalterno confinante non executato; pertanto si rende plausibile l’ipotesi che sull’intera casa colonica, part. 1161, dell’originario potere di riforma fondiaria non vi sia amministratore condominiale. Dunque, non vi sono oneri condominiali scaduti, vicoli o formalità inerenti il Lotto Unico.

h. Quesito11

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

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risulta interessare il compendio pignorato, l’ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo e il pignoramento, sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 22/2021 i cui estremi sono di seguito riportati:

- **formalità ipotecaria alla base del titolo esecutivo e conseguente pignoramento: elenco iscrizione nn. 46194/12054 del 19.09.2007** ipoteca volontaria a favore di Omissis (cedente il credito alla OMISSIS e da questa alla OMISSIS) di mutuo condizionato contro Omissis;
- **trascrizione nn. 5384/4323 del 12.02.2021** verbale di pignoramento immobili contro Omissis: pignoramento trascritto in favore della OMISSIS (cui è subentrata la OMISSIS).

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

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

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente procedura esecutiva E.I. 22/2021, sono pari a

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

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

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

i. Quesito 12

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

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

DATI CATASTALI (cfr. all.ti 5):

- **All.5a) Visura per soggetto debitore** (Omissis) Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno.
- **All.5b) Mappa catastale Wegis, foglio 15**, (scala 1:1000, formato A3), Comune di Battipaglia con indicazione del fabbricato **part.IIa 1161** di ricaduta del Lotto Unico;
- **All.5c) Visura storica per immobile N.C.T. Battipaglia, foglio 15, part. 1161** (ente urbano: area di sedime intero fabbricato di ubicazione del Lotto Unico);
- **All.5d) Visura storica per immobile N.C.E.U. Battipaglia, foglio 15, part.IIa 1161 sub. 8**, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 222,08.
- **All.5e) Elaborato planimetrico** del 09.02.2016 in scala 1:500 della intera part.IIa 1161, foglio 15.
- **All.5f) Elenco subalterni assegnati** foglio 15, part.IIa 1161, in cui è compreso il sub. 8 pignorato, derivante dalla soppressione del sub. 5 e sub. 7.
- **All.5g) Planimetria catastale** foglio 15, part.IIa 1161, **attuale sub. 8 Lotto Unico** del 23.06.2003, in scala 1:200.

Ing. Serena Picariello

- All.5h) Planimetria catastale foglio 15, part.IIIa 1161, ex sub. 5 soppresso (appartamento) del 20.04.1999, in scala 1:200.
- All.5i) Planimetria catastale foglio 15, part.IIIa 1161, ex sub. 7 soppresso (deposito) del 03.06.2003, in scala 1:200.
- All.5l) Elaborato planimetrico pregresso del 02.08.1999 in scala 1:500 della part.IIIa 1161, foglio 15, dove si indica il sub. 1 come corte esclusiva del sub. 5, poi divenuto sub. 8 pignorato.
- All.5m) Visura storica per immobile N.C.E.U. Battipaglia, foglio 15, part.IIIa 1161 sub. 9 (immobile intestato a terzi non esecutato), cat. C/2, classe 8, consistenza 43 mq, rendita catastale € 166,56.

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

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

- All.6a) Elenco formalità per soggetto debitore (Omissis);
- All.6b) Riepilogo formalità ipotecaria alla base del titolo esecutivo e conseguente pignoramento: elenco iscrizione nn. 46194/12054 del 19.09.2007 ipoteca volontaria di mutuo condizionato contro Omissis e trascrizione nn. 5384/4323 del 12.02.2021 verbale di pignoramento immobili contro Omissis
- All.6c) Nota di trascrizione del pignoramento (sul quale è incardinata la presente E.I. 22/2021) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12.02.2021 ai numeri R.G. 5384 e R.P. 4323, a favore di OMISSIS (cessionario dei crediti al subentrato OMISSIS attuale creditore procedente. Crediti provenienti dal creditore ipotecario Banca Popolare di Novara SPA per il tramite di BPM SPA)

Ing. Serena Picariello

e contro **Omissis** (*debitore*), gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Battipaglia (SA) individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 15, part.lla 1161, **sub. 8 Lotto Unico**.

Il pignoramento è stato trascritto per l'importo d 108.181,94 € oltre interessi e spese.

All'esito di un accurato controllo incrociato non risulta alcuna discrasia nei dati ipocatastali, che possa inficiare la presente E.I. 22/2021. Peraltro, si è già specificata l'avvenuta trascrizione formale dell'accettazione tacita di eredità, effettuata dallo stesso notaio certificatore a ripristino continuità trascrittiva, nonché l'estensione del pignoramento alla corte esclusiva pertinenziale sub. 1., come specificato nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

j. Quesito 13

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

ASPETTI EDILIZI LOTTO UNICO:

A seguito di richiesta di titoli edilizi abilitativi inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia, si evince come il sub. 8 (ex sub. 5 e sub. 7 soppressi e fusi) rientrasse ab origine in una casa colonica rurale dell'ex podere n. 529 della riforma fondiaria che è stato ristrutturato ai sensi della legge 219/81 e s.m.i.

L'iter edilizio viene di seguito illustrato nei passi principali (cfr. gruppo allegati 7):

- All. 7a) **Determinazione finale ufficio sisma n. 10 del 14.06.2020**, ai sensi della legge 219/81 e s.m.i., circa gli interventi di riparazione del fabbricato rurale ex casa colonica, con titolo rilasciato a Omissis, precedente proprietario, con riferimento al podere 529.

Ing. Serena Picariello

- All. 7b) Comunicazione inizio lavori del 13.02.1987, primi contributi liquidazione primo sal del 07.06.1987.
- All. 7c) Relazione tecnica a firma ing. Omissis, direttore dei lavori con certificato di regolare esecuzione dei lavori del 08.11.1988 e relazione di conto finale con ultimazione lavori di cui alla concessione edilizia L. 219/81 n. 75/5295 del 17.03.1986.
- All. 7d) Grafici stato di fatto allegati alla pratica edilizia di riparazione fabbricato Legge 219/81 controfirmati da Omissis e dal direttore dei lavori ing. Omissis con piante, prospetti e sezioni dell'originario fabbricato rurale da riparare, oggetto di intervento.
- All. 7e) Certificato di collaudo statico e documentazione depositata al Genio Civile a firma del collaudatore ing. Omissis.
- All. 7f) Grafici di progetto di riparazione del fabbricato allegati alla pratica edilizia di riparazione fabbricato Legge 219/81 firmati dal direttore dei lavori ing. Omissis con piante, prospetti e sezioni del fabbricato.

Successivamente alla divisione della casa colonica, in due appartamenti con annessi i rispettivi depositi, è stata istruita una DIA presso l'Ufficio Tecnico di Battipaglia al fine di delimitare le corti pertinenziali dei due subalterni, realizzando, inoltre, due ingressi separati alle due proprietà. In tal modo ogni subalterno presenta la sua corte di pertinenza esclusiva, ben delimitata e non comunicante con l'altra proprietà. Si è provveduto anche ad associare a ciascuna proprietà i depositi pertinenziali.

Così che le aree pertinenziali sono state sistemate con la stessa DIA i cui estremi vengono di seguito riportati:

- All. 7g) Autorizzazione Sovrintendenza Ministeriale prot 7067 del 02.03.2004 a lavori per la realizzazione della recinzione e la sistemazione dei viali di ingresso egresso, istruiti con DIA prot. 49694 del 23.10.2003 e successivo prot. 11615 del 08.03.2004 a firma progettista geom. Omissis e committente sig. Omissis

Ing. Serena Picariello

(comproprietario), con elaborati grafici, asseverazione del progettista e rilievo fotografico

Si rileva come gli elaborati grafici presenti sia al catasto che presso l'Ufficio Tecnico Comunale non coincidono propriamente con quelli riscontrati sui luoghi.

Con riferimento al deposito, infatti, le aperture finestrate non sono nella stessa posizione, invece con riferimento all'appartamento al piano terra, è stato aggiunto un piccolo bagno con ingresso dal soggiorno, apertura finestrata su corte pertinenziale, ricavato in parte nel sottoscala. Al piano primo risulta variata la distribuzione interna con abbattimento di una parete ricostruita in altra posizione. Variazioni ulteriori si riscontrano anche rispetto alla planimetria catastale, nella quale planimetria si ravvedono anche diversi posizionamenti per alcune finestre.

Inoltre, si rileva come anche la scala originariamente esterna e non coperta, sia stata dotata di copertura e resa comunicante con il piano terra.

Poiché però l'immobile, in stato dismesso e di prolungato disuso, deve essere assolutamente ripristinato e reso fruibile di fatto anche revisionando impiantistica e rifiniture con smaltimento dei materiali di risulta e sanificazione degli ambienti, fermo restando ogni parere formale in capo agli uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Entrate e Comune di Battipaglia), a fini puramente estimativi ed endoprocedurali, la sottoscritta CTU non vede disgiunti il recupero della fruibilità di fatto con gli aspetti di regolarizzazione/ripristino, e pertanto ravvede l'opportunità di dedurre con opportuna aliquota percentuale nella formazione del prezzo base di vendita i fattori minusvalenti correlati sia al recupero funzionale, sia a DOCFA e P. di C. di regolarizzazione/ripristino delle difformità, laddove sia possibile. Il tutto è illustrato al successivo quesito 14 di stima.

k. Quesito 14

Quesito 14:

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

1.1 Descrizione procedimenti estimativi adottati

Entrando nel merito della stima del Lotto Unico, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali di seguito riportate, è stato adottato, nella fattispecie, un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

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

Sono state, dunque, seguite dalla sottoscritta C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono, dunque, per chiarezza e completezza i dettagli

Ing. Serena Picariello

quantitativi del procedimento sopra illustrato e ciò indipendentemente dalla tabella generata in automatico nella perizia sintetica dal sito <http://www.procedure.it/>.

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

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

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;
- il *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;
- l'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenzia territorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98).

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

Ing. Serena Picariello

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

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

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

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP) relativamente a **abitazioni di tipo economico nella zona periferica del Comune di Battipaglia, Loc. Fasanara e magazzini/depositi** opportunamente mediati, forniscono, il seguente **valore base unitario al nuovo e al finito:**

$$V_{\text{unitario, abitazioni economiche}} = \frac{[(730,00+980,00)/2 + 780,00+600,00]}{3} = 745,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario, depositi e magazzini}} = \frac{[(370,00+475,00)/2 + 291,00+350,00]}{3} = 416,17 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato a nuovo del Lotto Unico

Tenendo, quindi, conto delle **consistenze superficiali** della part. 1161, sub. 8 di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda piano terra: **81,00 m²** (aliquota 100% abitazioni economiche);

Ing. Serena Picariello

- Consistenza superficiale lorda piano primo: **67,50 m²** (aliquota 100% abitazioni economiche);
- Consistenza superficiale lorda balcone piano primo: **2,75 m²** (aliquota 10% abitazioni economiche);
- Consistenza superficiale lorda sottotetto: **80,00 m²** (aliquota 20% abitazioni economiche);
- Consistenza superficiale lorda deposito: **47,00 m²** (aliquota 100% depositi/magazzini);
- Consistenza superficiale lorda corte pertinenziale esclusiva: **370,00 m²** (aliquota 10% abitazioni economiche);

$V_{\text{di m. abitazione a nuovo}} = 81,00 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} + 67,50 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} + 2,75 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} \times 0,10 + 80,00 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} \times 0,20 + 370,00 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 150.322,38 \text{ €} \cong 150.300,00\text{€}$

$V_{\text{di m. deposito a nuovo}} = 47,00 \text{ mq} \times 416,17 \text{ €/mq} = 19.559,99 \text{ €} \cong 19.500,00 \text{ €}$

Valore di mercato intero Lotto Unico a nuovo, sub. 8 = 150.300,00 € + 19.500,00 € = 169.800,00 €

Considerando tramite un'unica aliquota calibrata attorno al 15% i seguenti fattori minusvalenti di detrazione:

- *Pratica DOCFA per la non conformità catastale*
- *Rimozione umidità bagno e cucina, nonché revisione impiantistica e sanificazione*
- *Pratica per il Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso piano terra e oneri accessori*
- *Demolizione o pratica da istruire presso UTC per sanare abuso bagno sottoscala chiusura della scala*
- *Trasporto di rifiuti a discarica e sgombrò degli oggetti presenti stante sia il carattere prevalente di materiali di risulta sia per l'indisponibilità del debitore*

Si perviene alla formazione del prezzo base di vendita

Valore base d'asta intero Lotto Unico: 169.800,00 x 0,85 = 144.330 $\cong$ 144.000,00 €

Ing. Serena Picariello

1. Quesito 15

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

All'esito dell'accesso forzoso custode - C.T.U. del 05.09.2023, il bene ubicato in via Tempa delle Craste, 13 del Comune di Battipaglia, è risultato presentare beni di arredo, materiali di risulta da smaltire e beni di cosmetica e forniture per centri estetici, dei cui oneri di dismissione e sgombero si è tenuto conto nell'ambito dell'aliquota percentuale detrattiva complessiva che ha portato alla formazione del valore base d'asta, ciò considerando, anche, l'irreperibilità del debitore Omissis.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

m. Quesito 16

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

Riepilogo e descrizione finale

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

A conclusione della presente relazione, si riporta sinteticamente la configurazione e le caratteristiche salienti del Lotto Unico oggetto della presente E.I. 22/2021:

LOTTO UNICO:

Porzione di fabbricato per civile abitazione con pertinenze ubicato nella località Fasanara e precisamente alla via Tempa delle Craste, 13 del Comune di Battipaglia. Il sub. 8 pignorato si sviluppa su due livelli con copertura a tetto così distribuiti: due locali e accessori al piano terra, un appartamento composto da due vani ed accessori al piano primo e sottotetto accessibile da scala interna. Annesso a tale fabbricato e sempre riportato come sub. 8 vi è un deposito con serranda avvolgibile. Del Lotto Unico, così composto, fa parte anche la corte pertinenziale esclusiva indicata con il sub. 1.

Ing. Serena Picariello

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 15, particella 1161, **sub. 8**, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 222,08.

Valore intero Lotto Unico = 144.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato il Lotto Unico in quanto il deposito poco distante dall'abitazione presenta lo stesso subalterno e, inoltre, risulta essere complementare e pertinenziale al fabbricato principale.

Il **Lotto Unico** è delimitato e confina:

- **a nord-ovest**, tramite scala di accesso al piano primo e porta di ingresso sul balcone di piano terra, con **corte recintata esclusiva sub. 1** nell'ambito degli spazi esterni esistenti su part. 1160. La corte sub. 1 è a sua volta collegata al cancello di ingresso civ. 13 su via Tempa delle Craste;
- **a nord-est**, tramite setto murario cieco a piano terra e balconato a primo piano con corte sub. 2 che è pertinente ad altri subalterni (6,9,10) non eseguiti, nell'ambito degli spazi esterni esistenti su part. 1160. La corte sub. 2 è separata tramite recinzione dalla corte sub. 1.
- **a sud- est**, tramite setto murario cieco con il sub. 6, altra unità immobiliare non eseguita afferente alla stessa part. 1160;
- **a sud- ovest**, tramite porta di ingresso alla cucina del piano terra, e finestra al piano primo, con **corte recintata esclusiva sub. 1** nell'ambito degli spazi esterni esistenti su part. 1160. La corte sub. 1 è a sua volta collegata al cancello di ingresso civ. 13 sulla via Tempa delle Craste;
- **Con riferimento al deposito con saracinesca** su tutti e quattro i punti cardinali: tramite setti murari, ingresso carrabile dotato di saracinesca avvolgibile e finestra con **corte recintata esclusiva sub. 1**, a sua volta collegata al cancello civ. 13 di via Tempa delle Craste.

I confini del **Lotto Unico**, nel loro complesso, sono chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi e affacci finestrati e balconati e recinzioni

Ing. Serena Picariello

chiaramente georeferenziati in mappa Wegis e indicati nella planimetria di rilievo, elaborati planimetrici, grafici allegati ai titoli edilizi e grafici allegati ai titoli di provenienza.

Risultano le seguenti NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- I dati catastali del Lotto Unico, coincidono con i dati riportati nel pignoramento e sull'immobile esecutato non insistono altri pignoramenti oltre quello sul quale è incardinata la presente E.I. 22/2021.
- Le visure catastali riportano correttamente l'intestatario e l'atto di provenienza.
- Il fabbricato part. 1161 compare in mappa Wegis.
- L'elaborato planimetrico attuale prot. SA0034373 del 09.02.2016, non riporta il deposito pertinenziale sub. 8 insistente sulla corte sub. 1, deposito che tuttavia compare negli elaborati planimetrici più datati risalenti al 02.08.1999.
- La planimetria catastale dell'abitazione e del deposito non è pienamente conforme allo stato dei luoghi, pur tuttavia riportando il deposito non rappresentato nell'elaborato planimetrico più recente.

n.2 Titoli di proprietà

Sono state analizzate sia la certificazione notarile del 11.03.2021 per Notaio Giulia Messina Vitrano, sia la successiva integrazione del 31.03.2021 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari con anche la citazione della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, R.G. 11555 R.P. 9143 del 26.03.2021 contro Omissis in favore di Omissis, formalmente trascritta proprio per ripristinare una soddisfacente continuità delle trascrizioni.

Sono stati poi reperiti, per ulteriore completezza, dalla sottoscritta CTU l'atto originario della riforma fondiaria per Notaio Zecca Domenico del 05.04.1956 Rep. 18251, registrato a Salerno il 23.04.1956 al n. 3061, con decadenza del riservato dominio (trascritto il 14.04.1956 ai numeri R.G. 6627 e R.P. 6048). Nell'atto si fa cenno alla casa colonica esistente sui fondi di località Aversana, *podere n. 529 della riforma fondiaria*. Nell'atto compare quale assegnatario il coltivatore diretto Omissis (provenienza più che ultraventennale) e successive clausole di scrittura privata: i grafici allegati alla scrittura privata illustrano la suddivisione

Ing. Serena Picariello

concordata del podere n. 529 del 12.10.1972 tra i due figli di Omissis, ovvero Omissis e Omissis.

Inoltre, è stato recuperato dalla sottoscritta CTU l'atto di provenienza diventato ultraventennale, ovvero la compravendita per Notaio Sergio Barela del 09.07.2003 Rep. 60524 e Racc. n. 17594, registrato a Eboli il 21.07.2003 al n. 2130, a favore di Omissis e Omissis e contro Omissis.

Alla luce dell'integrazione della certificazione notarile, della trascrizione formale di accettazione dell'eredità operata dal notaio certificatore e degli atti originari più che ultraventennali, inerenti il podere della riforma fondiaria a cui afferiva anche la porzione del fabbricato part. 1161, si può prendere atto di una più che soddisfacente continuità trascrittiva fino al titolo di proprietà principale in capo al debitore ovvero l'atto di compravendita del 18.09.2007 rep 10484 e racc. 3034 per Notaio Salomi Umberto, trascritto il 19.09.2007 ai n.ri R.G. 46193 e R.P. 28485 con cui il debitore Omissis, celibe, acquistava da Omissis e Omissis l'immobile Lotto Unico, sub. 8 (ex sub. 5 e sub. 7 soppressi e fusi).

n.3 Formalità pregiudizievoli

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risulta interessare il compendio pignorato, l'ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo e il pignoramento, sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 22/2021 i cui estremi sono di seguito riportati:

- **formalità ipotecaria alla base del titolo esecutivo e conseguente pignoramento: elenco iscrizione nn. 46194/12054 del 19.09.2007** ipoteca volontaria a favore di Omissis (cedente il credito alla OMISSIS e da questa alla OMISSIS) di mutuo condizionato contro Omissis;
- **trascrizione nn. 5384/4323 del 12.02.2021** verbale di pignoramento immobili contro Omissis: pignoramento trascritto in favore della OMISSIS (cui è subentrata la OMISSIS).

n.4 Stato di possesso

Il Lotto Unico part. 1161, sub. 8 è attualmente in stato di abbandono con necessità di sanificazione degli ambienti, anche se, dalle indagini eseguite, il debitore Omissis risulta formalmente risiedere nel Lotto Unico sub.8, in via Tempa delle Craste, civ. 13.

Il bene, comunque, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Sullo stato di possesso, come delineato dalla scrivente CTU, potrà più compiutamente, in itinere, relazionare la Custodia Giudiziaria, anche a seguito dell'accesso forzoso e dell'immissione in possesso.

Peraltro, le operazioni di accesso sono avvenute alla presenza delle Forze dell'Ordine e degli **operatori della Polizia Scientifica anche per motivi di scurezza** (cfr. Verbale di II accesso del 05.09.2023, in all. 8b).

Proprio le difficoltà di accesso hanno giustificato il deposito dell'elaborato, comunque nei termini dell'udienza del 05.10.2023, ma forzatamente ravvicinato all'udienza stessa.

n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di richiesta di titoli edilizi abilitativi inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia, si evince come il sub. 8 (ex sub. 5 e sub. 7 soppressi e fusi) rientrasse ab origine in una casa colonica rurale dell'ex podere n. 529 della riforma fondiaria che è stato ristrutturato ai sensi della legge 219/81 e s.m.i.

L'iter edilizio viene di seguito illustrato nei passi principali (cfr. gruppo allegati 7):

- All. 7a) Determinazione finale ufficio sisma n. 10 del 14.06.2020, ai sensi della legge 219/81 e s.m.i., circa gli interventi di riparazione del fabbricato rurale ex casa colonica, con titolo rilasciato a Omissis, precedente proprietario, con riferimento al podere 529.
- All. 7b) Comunicazione inizio lavori del 13.02.1987, primi contributi, liquidazione primo sal del 07.06.1987.

- All. 7c) Relazione tecnica a firma ing. Omissis, direttore dei lavori con certificato di regolare esecuzione dei lavori del 08.11.1988 e relazione di conto finale con ultimazione lavori di cui alla concessione edilizia L. 219/81 n. 75/5295 del 17.03.1986.
- All. 7d) Grafici stato di fatto allegati alla pratica edilizia di riparazione fabbricato Legge 219/81 controfirmati da Omissis e dal direttore dei lavori ing. Omissis con piante, prospetti e sezioni dell'originario fabbricato rurale da riparare, oggetto di intervento.
- All. 7e) Certificato di collaudo statico e documentazione depositata al Genio Civile a firma del collaudatore ing. Omissis.
- All. 7f) Grafici di progetto di riparazione del fabbricato allegati alla pratica edilizia di riparazione fabbricato Legge 219/81 firmati dal direttore dei lavori ing. Omissis con piante, prospetti e sezioni del fabbricato.

Successivamente alla divisione della casa colonica, in due appartamenti con annessi i rispettivi depositi, è stata istruita una DIA presso l'Ufficio Tecnico di Battipaglia al fine di delimitare le corti pertinenziali dei due subalterni, realizzando, inoltre, due ingressi separati alle due proprietà. In tal modo ogni subalterno presenta la sua corte di pertinenza esclusiva, ben delimitata e non comunicante con l'altra proprietà. Si è provveduto anche ad associare a ciascuna proprietà i depositi pertinenziali, così che le aree pertinenziali sono state sistemate con la stessa DIA i cui estremi vengono di seguito riportati:

- All. 7g) Autorizzazione Sovrintendenza Ministeriale prot 7067 del 02.03.2004 a lavori per la realizzazione della recinzione e la sistemazione dei viali di ingresso egresso, istruiti con DIA prot. 49694 del 23.10.2003 e successivo prot. 11615 del 08.03.2004 a firma progettista geom. Omissis e committente sig. Omissis (comproprietario), con elaborati grafici, asseverazione del progettista e rilievo fotografico

Si rileva come gli elaborati grafici presenti sia al catasto che presso l'Ufficio Tecnico Comunale non coincidono propriamente con quelli riscontrati sui luoghi.

Ing. Serena Picariello

Con riferimento al deposito, infatti, le aperture finestrate non sono nella stessa posizione, e l'ingresso protetto da serranda avvolgibile risulta di dimensioni più grandi.

Invece, con riferimento all'appartamento al piano terra, è stato aggiunto un piccolo bagno con ingresso dal soggiorno e con apertura finestrata su corte pertinenziale, ricavato in parte nel sottoscala, inoltre, vi sono delle variazioni nelle aperture finestrate che non risultano concordi neanche tra planimetria catastale e quella assentita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare, nella planimetria agli atti dell'UTC, compare anche un'apertura verso la corte sub. 2 non eseguita, non riscontrata né sulla planimetria catastale né sui luoghi in sede di accesso CTU.

Al piano primo risulta variata la distribuzione interna con abbattimento di una parete ricostruita in altra posizione. Variazioni ulteriori si riscontrano anche rispetto alla planimetria catastale, nella quale planimetria si ravvedono anche diversi posizionamenti per alcune finestre. Per ulteriori dettagli consultare *l'allegato 10b del Volume allegati*.

Inoltre, si rileva come anche la scala originariamente esterna e non coperta, sia stata dotata di copertura e resa comunicante con il piano terra.

Poiché però l'immobile, in stato dismesso e di prolungato disuso, deve essere assolutamente ripristinato e reso fruibile di fatto, anche revisionando impiantistica e rifiniture con smaltimento dei materiali di risulta e sanificazione degli ambienti, fermo restando ogni parere formale in capo agli uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Entrate e Comune di Battipaglia), a fini puramente estimativi ed endoprocedurali, la sottoscritta CTU non vede disgiunti il recupero della fruibilità di fatto con gli aspetti di regolarizzazione/ripristino, e pertanto ravvede l'opportunità di dedurre con opportuna aliquota percentuale nella formazione del prezzo base di vendita i fattori minusvalenti correlati sia al recupero funzionale, sia a DOCFA e P.diC. di regolarizzazione/ripristino delle difformità, laddove sia possibile.

n.6 Valore base d'asta Lotto Unico

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP) relativamente a ***abitazioni di tipo economico nella zona***

Ing. Serena Picariello

periferica del Comune di Battipaglia, Loc. Fasanara e magazzini/depositi opportunamente mediati, forniscono, il seguente valore base unitario al nuovo e al finito:

$$V_{\text{unitario, abitazioni economiche}} = \frac{[(730,00+980,00)/2 + 780,00+600,00]}{3} = 745,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario, depositi e magazzini}} = \frac{[(370,00+475,00)/2 + 291,00+350,00]}{3} = 416,17 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato a nuovo del Lotto Unico

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali della part. 1161, sub. 8 di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda piano terra: **81,00 m²** (aliquota 100% abitazioni economiche);
- Consistenza superficiale lorda piano primo: **67,50 m²** (aliquota 100% abitazioni economiche);
- Consistenza superficiale lorda balcone piano primo: **2,75 m²** (aliquota 10% abitazioni economiche);
- Consistenza superficiale lorda sottotetto: **80,00 m²** (aliquota 20% abitazioni economiche);
- Consistenza superficiale lorda deposito: **47,00 m²** (aliquota 100% depositi/magazzini);
- Consistenza superficiale lorda corte pertinenziale esclusiva: **370,00 m²** (aliquota 10% abitazioni economiche);

$$V_{\text{di m. abitazione a nuovo}} = 81,00 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} + 67,50 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} + 2,75 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} \times 0,10 + 80,00 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} \times 0,20 + 370,00 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 150.322,38 \text{ €} \cong 150.300,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{di m. deposito a nuovo}} = 47,00 \text{ mq} \times 416,17 \text{ €/mq} = 19.559,99 \text{ €} \cong 19.500,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato intero Lotto Unico a nuovo, sub. 8} = 150.300,00 \text{ €} + 19.500,00 \text{ €} = 169.800,00 \text{ €}$$

Ing. Serena Picariello

Considerando tramite un'unica aliquota calibrata attorno al 15% i seguenti fattori minusvalenti di detrazione:

- *Pratica DOCFA per la non conformità catastale*
- *Rimozione umidità bagno e cucina, nonché revisione impiantistica e sanificazione*
- *Pratica per il Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso piano terra e oneri accessori*
- *Demolizione o pratica da istruire presso UTC per sanare abuso bagno sottoscala chiusura della scala*
- *Trasporto di rifiuti a discarica e sgombrò degli oggetti presenti stante sia il carattere prevalente di materiali di risulta sia per l'indisponibilità del debitore*

Si perviene alla formazione del prezzo base di vendita

Valore base d'asta intero Lotto Unico: $169.800,00 \times 0,85 = 144.330 \cong 144.000,00 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

n. Quesito 17

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

La **documentazione grafico-fotografica**, redatta in separato file, è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data **19.07.2023**, dalle ore 15:20 alle ore 16:10 alla presenza del Custode avv. Veronica Rinaldi e in data **05.09.2023** dalle ore 15:00 fino alle ore 16:30 durante le operazioni di sopralluogo eseguite alla presenza del Custode avv. Veronica Rinaldi della Forza Pubblica nelle persone di Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, quest'ultimo operatore di Polizia Scientifica (cfr. *Verbali di Sopralluogo All. 8a e 8b*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

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

Il rilievo è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. allegato 10b del Volume allegati).

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

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

Il Lotto Unico è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione dell'accessibilità;**
- **l'individuazione dei fabbricati di ricaduta;**
- **la localizzazione delle unità immobiliari e degli spazi al contorno,**

che internamente con:

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

4. *Congedo C.T.U.*

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti posti, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 05.10.2023** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 22.02.2023

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Serena Picariello

5. Appendice

Elenco sintetico degli allegati (numero 10 allegati)



- **Allegati 1** - Decreto di nomina, verbale di accettazione e giuramento telematico, raccomandazioni generali C.T.U. (da allegato 1a a allegato 1c);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento E.I. 22/2021 (da allegato 2a a allegato 2d);
- **Allegati 3** - Certificazioni notarili e titoli di provenienza (allegati 3a e allegato 3f);
- **Allegati 4** - Stato civile debitore e residenza (allegati 4a e 4b);
- **Allegati 5** - Dati Catastali Lotto Unico (da allegato 5a a allegato 5e);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 22/2021 (allegato 6a e allegato 6b);
- **Allegati 7** - Titoli Edilizi Lotto Unico (da allegato 7a a allegato 7g);
- **Allegati 8** - Verbali Accesso C.T.U. del 19.07.2023 e del 05.10.2023 (allegato 8a e 8b);
- **Allegati 9** - Valori immobiliari (da allegato 9a a allegato 9e)
- **Allegati 10** - Inquadramento territoriale, planimetria di rilievo metrico bene esecutato e planimetria con indicazione delle difformità (allegato 10a e allegato 10e);

ALTRI ALLEGATI:

- Presenti risposte ai 17 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- Relazione grafico-fotografica Lotto Unico;
- Riepilogo sintetico in formato Word;
- Istanza di liquidazione con ricevute complessive per spese tecniche e peritali.



Ing. Serena Picariello