

Tribunale Ordinario di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



N.R.G.E. 234/2022

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:
Dott.ssa Enza Faracchio



CREDITORE PROCEDENTE:



SOGGETTO ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA
Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)

RELAZIONE DI STIMA

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di
Campagna (SA) in via Rufigliano snc.



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022



Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022



1. MANDATO

Il sottoscritto Dott. Arch. **Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (Allegato n. 1.1)

Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 234/2022**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 18/11/2022 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Enza Faracchio. La predetta procedura è promossa dalla società [REDACTED]

[REDACTED], e rappresentata [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il C.T.U.

- 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e 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;*
- 4) *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;*
- 5) *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. ;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che

stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

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

14) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare 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;

15) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con

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

16) 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;

17) corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, 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); 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

19) contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in



Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

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

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- _ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- _ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- _ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- _ ELENCO ALLEGATI;
- _ CONGEDO C.T.U.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagna, per le verifiche del caso e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili in oggetto.

Con l'invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **12/12/2022** alle ore **15:30**; Si precisa che l'avviso d'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al debitore [REDACTED], al rappresentante del creditore procedente [REDACTED], ed agli altri aventi titolo.

Il giorno ed all'orario comunicato, (Allegato n. 3.5), mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Campagna, per adempiere all'incarico ricevuto. Durante il sopralluogo è stato

possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

Il sottoscritto, con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 16.30 ha dichiarato concluse le operazioni relative al primo accesso, verbalizzate e sottoscritte dai soggetti presenti al sopralluogo. (Allegato n. 2.1)

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **18/11/2022:** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **22/11/2022:** Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- _ **24/11/2022:** Richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Campagna per l'accesso agli atti;
- _ **30/11/2022:** Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.
- _ **25/11/2022:** Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- _ **28/11/2022:** Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- _ **29/11/2022:** Invio comunicazioni primo accesso.
- _ **12/12/2022:** Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in Campagna alla Via Rufigliano snc.
- _ **14/12/2022:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **15/12/2022:** Restituzione grafica del rilievo in CAD.
- _ **16/12/2022:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Campagna.
- _ **17/12/2022:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Campagna.
- _ **18/12/2022:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.



6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.



VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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

Dal confronto incrociato tra:

Atto notarile pubblico - Atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

[REDACTED] ed in favore di [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, e contro [REDACTED]

[REDACTED], è pervenuta la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Campagna [REDACTED]

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo edilizio del [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno il [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 350.000,00

(trecentocinquantamila euro) totale di € 700.000,00 (settecentomila euro) della durata di 20 anni, e

contro [REDACTED] per la [REDACTED]



quota dell'intera piena proprietà degli immobili siti in Campagna Foglio 99 Particella 247, 253 e 291.

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED] per capitale di € 60.969,33 (*sessantamilanovecentosessantanovevirgolatrentatre euro*) oltre interessi e spese per un totale di € 68.000,00 (*sessantottomila euro*) e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota rispettivamente di 1/3 ciascuno di diritto di proprietà sugli immobili siti in Campagna e censiti in catasto fabbricati al Foglio 70 Particella 1052 Subalterno 2, 3, 4, e censiti in catasto terreni al Foglio 70 Particella 1053; E per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365.

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di cambiali del [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED] per capitale di € 200.000,00 (*duecentomila euro*) totale di € 200.000,00 (*duecentomila euro*) della durata 6 anni 7 mesi 11 giorni e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo) e sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto terreni al Foglio 99 Particella 365 della consistenza di 19are 63 centiare (qualificata come ente urbano).

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED] per capitale di € 84.458,83 (*ottantaquattromilaquattrocentoottantatre euro*) totale di € 85.000,00 (*ottantacinquemila euro*) e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito



in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo).

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di ipoteca volontaria relativamente contratto di mutuo edilizio per capitale di € 350.000,00 (trecentocinquantamila euro) totale di € 700.000,00 (settecentomila euro) della durata di 20 anni e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo).

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo).

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Campagna

- N.C.E.U.: **Foglio n. 99, Particella n. 365**, in Campagna alla Via Rufigliano snc;

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per poter procedere secondo i quesiti posti, dal 4 al 17 delle raccomandazioni allo scrivente C.T.U.

La documentazione depositata e la certificazione notarile, a cura del [REDACTED]

[REDACTED], relativa alle consistenze sopra identificate,

- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022

- l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto all'attestazione di deposito;
- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento;

5. *"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 toponomastici e catastali

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Campagna (SA) in località Rialdo alla Via Rufigliano snc: (Allegati n. 6.1 – 6.2)

- **Fabbricato a destinazione speciale ad uso commerciale** (piano S1, piano terra, primo e secondo), riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 99, Particella 365**, categoria D/8, rendita di euro 11.082,00;

Individuazione degli immobili – Planimetria



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022

Individuazione degli immobili



Identificazione del bene:

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche **non coincidono** con quanto rilevato sui luoghi in data 12/12/2022. Risultano infatti realizzati notevoli incrementi di superfici ed ampliamenti volumetrici, come di seguito descritti.

(Allegato n. 4.1 – 4.2 – 5.1 – 6.1 -6.2)

Per una più facile identificazione dei lotti si adotterà la seguente denominazione:

FABBRICATI

- **UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365 – Fabbricato commerciale;**

Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.

UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365;

L'UNITÀ 1 (fabbricato commerciale adibito alla rivendita di materiale edile) sito all'ingresso dell'area PIP di Campagna in località Rufigliano; confina ad Est con altro fabbricato a destinazione commerciale, a Sud ed Ovest con Particelle 248,392, 394 del Foglio 99, a Nord con Via Rufigliano, da considerarsi quale strada di distribuzione delle diverse attività presenti all'interno dell'area industriale del Comune di Campagna.

L'accesso all'immobile è garantito da due ingressi, composti da passaggi sia pedonali che carrabili.

L'immobile si compone di tre piani fuori terra e di un piano interrato. La struttura del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato con l'utilizzo di solai prefabbricati, mentre le opere di fondazione ed elevazione sono state realizzate "in opera".

Il piano interrato accessibile esclusivamente attraverso una scala a doppia rampa, presenta pareti e solai allo stato grezzo così come per il calpestio che risulta privo di pavimentazione. In difformità dal Permesso di Costruire n.69/2004, risulta non essere stato realizzato il vano ascensore e le relative opere strutturali.

Il piano terra, adibito parzialmente ad area espositiva e deposito, è ben rifinito ed in eccellente stato di conservazione. Sono presenti strutture in cartongesso di tipo espositivo e con rimodulazione parziale degli spazi e delle tramezzature in assenza del blocco ascensore, a fronte di quanto accertato. L'ingresso è composto da ampi spazi, nonché locali ufficio realizzati con pareti modulari removibili e spazi destinati a locali servizio e bagno rifiniti con piastrelle di grandi formati sulle pareti.

La pavimentazione utilizzata è del tipo in cls industriale, mentre le finiture sono realizzate con intonaco civile a tre starti per la parte interna e tinteggiate. Il locale deposito presenta pareti allo stato rustico ed un orditura di pilastri in legno lamellare a supporto del piano soppalco (non autorizzato) con accesso dal primo livello.

Il capannone, in seguito alla chiusura perimetralmente di una tettoia antistante l'uscita merci, realizzata in assenza di titolo, risulta ampliato per complessivi mq. 74,00 e mc. 592,00.

Il piano primo, come per gli altri piani, presenta la rimodulazione degli spazi, dettati dalla mancata realizzazione del vano ascensore. Tale piano destinato ad esposizione, ospita i locali ufficio, la sala riunioni particolarmente rifinita, i locali bagno e servizi che riprendono la stessa tipologia di finiture presenti agli altri piani.

In difformità da quanto autorizzato risulta essere stato realizzato un soppalco con struttura in legno lamellare per lo stoccaggio del materiale, con accesso dalla sala espositiva. Tale aumento di superficie si estende per complessivi mq. 299,14 a fronte di una superficie autorizzata mq. 76,57.

La pavimentazione del piano primo, risulta realizzata in gres effetto legno di grande formato. Non sono presenti macchie di umidità o distacchi di pittura dal supporto murario, mentre gli infissi sono del tipo in alluminio a taglio termico.

Il piano secondo/copertura, con una superficie autorizzata di mq. 30,24 presenta un ampliamento in termini plano-volumetrici di mq. 20,94 per complessivi mc. 62,82. Tale livello, attualmente adibito ad appartamento, presenta la realizzazione di 2 vani con destinazione camera da letto e relativi impianti.

Dotato di un ampio terrazzo di copertura, in assenza di titolo abilitativo, è stata realizzata la parziale copertura con un pergolato, composto da una struttura in legno lamellare e piastre di ancoraggio al solaio di calpestio ed alla facciata dell'immobile (oggetto a sua volta di ampliamento volumetrico come precedentemente quantificato).

Il materiale stoccato ai diversi livelli è caricato su scaffalature in acciaio.

Parallelamente il fronte est del fabbricato, è presente una tettoia utilizzata per lo stoccaggio del materiale di mq. 146,00; Così come sul fronte sud in aderenza al muro perimetrale, antistante la copertura in ampliamento del capannone, è stata realizzata un'ulteriore copertura chiusa su tre lati per complessivi mq. 148,00. Tali opere risultano in difformità dalla concessione edilizia e sono da ritenersi abusi. (Allegato n. 4.1 – 4.2 – 5.1 – 6.1 -6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Piano interrato - deposito

- Vano 1: 159,43 mq netti

Piano terra – area vendita e deposito

- Vano 1: 195,75 mq netti
- Vano 2: 12,82 mq netti
- Vano 3: 17,56 mq netti
- Vano 4: 38,70 mq netti
- Vano 5: 29,50 mq netti
- Vano 6 – (deposito): 327,60 mq netti
- Vano 7: 40,00 mq netti
- Vano 8: 18,81 mq netti
- Vano 9: 10,89 mq netti
- Vano 10: 4,30 mq netti
- Vano 11: 10,15 mq netti

Piano primo – area uffici e deposito

- Vano 1: 18,14 mq netti
- Vano 2: 16,05 mq netti
- Vano 3: 49,75 mq netti
- Vano 4: 66,59 mq netti

- Vano 5: 76,57mq netti

Piano secondo/sottotetto

- Vano 1: 59,42 mq netti



6. "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 provenienza del bene.

Premesso che con determinazione del responsabile ufficio P.I.P. n. 36/ric. del 27 giugno 2001 veniva assegnato alla ditta [REDACTED] il lotto n. 10 per una superficie di circa mq. 1.960 (millenovecentosessanta) nell'area P.I.P., Svincolo Autostradale Sud-Est di Campagna, nell'ambito del patto territoriale "Sele - Tanagro", per la realizzazione di un edificio per la produzione ed il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di materiali per l'edilizia;

***Ad** [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti in Campagna e censiti in Catasto Terreni al **Foglio 99 Particella 247, 253 e 291, sono pervenuti per atto di compravendita** del [REDACTED]



[REDACTED], **da potere di** [REDACTED]

***** [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Campagna foglio 99 particella 218 con unità precedente identificata da Foglio 99 Particella 3/C, Campagna foglio 99 particella 220 con unità precedente identificata da Foglio 99 Particella 22/B, Campagna foglio 99 particella 221 con unità precedente identificata da Foglio 99 Particella 22/C, Campagna Foglio 99 Particella 206 Particella 82 Particella 83 Particella 84 Particella 85 Particella 86 è pervenuta per atto di compravendita del 10/12/2002 Numero di repertorio 1697 Segretario Comunale Campagna (SA) trascritto il 17/01/2003 nn. 2324/1973 **da potere di** [REDACTED]



*All' [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Campagna foglio 99 Particella 3 è pervenuta per Decreto dell'Arcivescovo Metropolitano di Salerno - Campagna - Acerno in data 16/11/1989 nn. 207/89 trascritto il 19/12/1989 nn. 34437/27421 e Decreto Ministeriale del 13/05/1988 trascritto il 16/05/1988 ai nn. 13137/10381 da potere di [REDACTED]

(Allegato n. 8.1 - 8.2)

7. *“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”;*

Possibilità di divisione.

Per i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, non si ravvisa il presupposto per un progetto di divisione.

8. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*

Titolo di occupazione degli immobili - Contratti di locazione attualmente in essere.

L'immobile risulta oggi concesso in locazione dal [REDACTED]
[REDACTED] iscritta al registro delle Imprese di Salerno col codice fiscale e numero di iscrizione
[REDACTED] nella persona della **legale rappresentante** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], azienda che esercita l'attività di commercio
all'ingrosso e al dettaglio di materiale per l'edilizia, ha sottoscritto contratto di locazione per
l'immobile oggetto di pignoramento (Foglio 99 Particella 365) per la durata di anni 6 (sei) con
decorrenza dal 01 luglio 2017. Il canone annuo di locazione fu stabilito in euro 12.000 (dodicimila
euro) da pagarsi in dodici rate mensili di euro 1.000 (mille) da pagarsi entro il giorno 15 di ogni
mese. L'azienda come sopra identificata prende in locazione l'intera struttura ad esclusione del
piano secondo del quale il [REDACTED] se ne riserva l'utilizzo.

(Allegato n. 7.3)

Visura camerale dell'occupante

L'azienda **SYSTEM TECNO EDIL SRL** amministrata [REDACTED]
[REDACTED] risulta essere stata ceduta in data
29/12/2016 con atto di trasferimento (numero di repertorio 76430) da [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato n. 7.4)

9. *"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.";*

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e sono state svolte comparazioni e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. n°234/2022



A fronte di evidenti superfici illegittimamente realizzate, il calcolo del canone di locazione, verrà effettuato sulla base delle superfici **autorizzate con PdC n.69/04**.

UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365 – Fabbricato commerciale;

PIANO INTERRATO = 159,43 MQ - (superficie deposito)

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 159,43 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,00 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 430,46

PIANO TERRA = 165,00 MQ - (superficie di vendita)

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 165,00 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 3,25 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro EURO 536,25

PIANO TERRA = 444,72 MQ - (superficie di deposito)

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 444,72 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 1.200,74



PIANO PRIMO = 152,99 MQ - (superficie di vendita)

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 152,99 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 3,25 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 497,21



PIANO PRIMO = 76,57 MQ - (superficie di deposito)

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Superficie: 159,43 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 206,73



PIANO SECONDO = 30,24 MQ - (superficie di sottotetto)

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Superficie: 30,57 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 81,64



CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 2.953,03



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022



10. *“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”;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Atto di matrimonio.

A seguito di richiesta inoltrata presso l’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Campagna, si può affermare che il sig. A [REDACTED]

[REDACTED], ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in Campagna (SA) con [REDACTED]

[REDACTED] Con provvedimento del Tribunale di Salerno in data [REDACTED], è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi. Con sentenza del Tribunale di Salerno [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

(Allegato n. 7.1)

11. *“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 i vincoli 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 spese in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Importo annuo spese gestione ordinaria - straordinaria.

L’immobile risulta oggi locato alla [REDACTED], che vi svolge l’attività di commercio di materiale edile. Non risultano essere state determinate spese per interventi di manutenzione straordinaria in quanto il complesso si presenta in ottime condizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. n°234/2022



Attualmente l'importo relativo alle spese di gestione, è esclusivamente legato ai consumi energetici, tuttavia non quantificabili nell'annualità a fronte dei rincari sostenuti.

Si rammenta che il secondo livello, oggetto di ampliamenti volumetrici, è oggi utilizzato con funzione residenziale.

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

Esistenza di formalità pregiudizievoli.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risultano oggi gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli: (Allegato n. 8.1 – 8.2)

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo edilizio del [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno il

[REDACTED] 26 per capitale di € 350.000,00 (trecentocinquantamila euro) totale di € 700.000,00 (settecentomila euro) della durata di 20 anni, e contro [REDACTED] per la quota dell'intera piena proprietà degli immobili siti in Campagna Foglio 99 Particella 247, 253 e 291.

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00 per imposta di bollo; € 35,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.



Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 01/07/2014 Reg. generale n.26555 e reg. particolare 2563 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED] per capitale di € 60.969,33 (*sessantamilanovecentosessantanovevirgolatrentatre euro*) oltre interessi e spese per un totale di € 68.000,00 (*sessantottomila euro*) e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota rispettivamente di 1/3 ciascuno di diritto di proprietà sugli immobili siti in Campagna e censiti in catasto fabbricati al Foglio 70 Particella 1052 Subalterno 2, 3, 4, e censiti in catasto terreni al Foglio 70 Particella 1053; E per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365.

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00 per imposta di bollo; € 35,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di cambiali del [REDACTED] [REDACTED] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] per capitale di € 200.000,00 (*duecentomila euro*) totale di € 200.000,00 (*duecentomila euro*) della durata 6 anni 7 mesi 11 giorni e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo) e sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto terreni al Foglio 99 Particella 365 della consistenza di 19are 63 centiare (qualificata come ente urbano).

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00 per imposta di bollo; € 40,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.



Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del [REDACTED]

iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 84.458,83 (*ottantaquattromilaquattrocentoottantatre euro*) totale di € 85.000,00 (*ottantacinquemila euro*) e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo).

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00 per imposta di bollo; € 40,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di ipoteca volontaria relativamente contratto di mutuo edilizio per capitale di € 350.000,00 (*trecentocinquantamila euro*) totale di € 700.000,00 (*settecentomila euro*) della durata di 20 anni e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull'immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo).

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00 per imposta di bollo; € 40,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà sull' immobile sito in Campagna e censito in catasto fabbricati al Foglio 99 Particella 365 (piano S1, piano terra, primo e secondo).

Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00 per imposta di bollo; € 40,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

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

Elenco sintetico delle formalità:

Dall'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, planimetria, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile: (Allegato n. 8.1 - 8.2)

TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. n°234/2022



ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

SOGGETTO CEDENTE



ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

SOGGETTO DEBITORE



ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAMPAGNA(SA)



TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAMPAGNA(SA)



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. n°234/2022



14. "Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono";

UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365 – Fabbricato commerciale;

Concessione edilizia

L'immobile è stato realizzato con **PdC n.69/2004**, rilasciato dal Comune di Campagna il 23 luglio 2004 prot.14602, vista la richiesta presentata in data 27/01/2003 prot. 1358 dal sig. [REDACTED]; e successiva richiesta di proroga del termini di ultimazione dei lavori dell'11/07/2008 prot. n. 12278.

Il progetto fu redatto dall' [REDACTED], per la realizzazione di un edificio per la produzione ed il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di materiali per l'edilizia da realizzarsi nella zona PIP Svincolo Sud-Est Autostrada SA-RC.

L'edificio composto da piano interrato, terra, primo e secondo per complessivi 18 vani di cui 9 utili, prevedeva una superficie utile coperta di mq. 685,86, un'altezza massima di ml. 10.00 ed un volume di mc. 6.303,09. Tuttavia come evidenziato nella descrizione dell'immobile il fabbricato presenta notevoli aumenti di superficie e di cubatura realizzati in assenza di autorizzazione, pertanto da considerarsi quali abusi. (Allegato n. 9.1 - 9.2)

Autorizzazione allo scarico in fogna.

Nel merito, la struttura risulta legittimata allo scarico in fogna con autorizzazione prot. n. 22577 del 09/11/2017, in virtù della domanda del 07/04/2016 presentata dal [REDACTED] nella qualità di proprietario del lotto n.10 sito in area PIP del comune di Campagna.

Certificato di Collaudo

Dalla documentazione acquisita, risulta essere stato redatto **Certificato di Collaudo** trasmesso in data 18 novembre 2009 con prot. n. 999122 [REDACTED]

[REDACTED] Nel merito la Progettazione Strutturale e la Direzione dei Lavori è stata effettuata [REDACTED]

[REDACTED] Tale progetto fu presentato al Genio Civile in data 24 giugno 2005 con prot. n. 548836 reg. n. 83661 e Variante in data 04 febbraio 2009 con prot. n. 0094939/2009. La Relazione a Strutture Ultimata fu presentata dal Direttore dei Lavori al Settore Provinciale del Genio Civile il 02/10/2009 con prot. n. 0843686, dalla quale risulta che i lavori furono ultimati in data 21/09/2009.

L'edificio strutturalmente è composto da un capannone e da una palazzina uffici. La struttura del capannone è realizzata in opera in c.a. a scheletro indipendente, con fondazioni a plinti collegati tra loro con trave di fondazione 30x50 cm. solaio intermedio realizzato con piastra in c.a. dello spessore di 20 cm. e solaio di copertura prefabbricato di tipo alveolare fornito dalla ditta IMA Srl. La struttura della palazzina è realizzata in opera in cemento armato a scheletro indipendente a piastra in c.a. e solai in latero – cemento a nervature parallele, avente spessore complessivo di 20 e 25 cm.

Il calcestruzzo utilizzato è di classe R30 mentre l'acciaio in barre ad aderenza migliorata del tipo FeB44K. (Allegato n. 9.2)

15. *“Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”;*

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di **tipo sintetico per comparazione**: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365 – Fabbricato commerciale;
PIANO INTERRATO = 159,43 MQ - (superficie deposito)

UNITA' 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	930,00 Euro/mq	1.065,00 Euro/mq	1.200,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	720,00 Euro/mq	785,00 Euro/mq	850,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	890,00 Euro/mq	970,00 Euro/mq	1050,00 Euro/mq

Al fine di ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (1200,00 + 850,00 + 1050,00) / 3 = 1.033,33 \text{ Euro/mq}$$

$$Vv / 2 = 1.033,33 / 2 = 516,66,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 159,43 \text{ mq} \times 516,66 \text{ Euro/mq} = \underline{82.318,49 \text{ Euro}}$$

UNITA' 1 - VALORE STIMATO = 82.318,49 EURO

PIANO TERRA = 609,72 MQ - (superficie deposito)

UNITA' 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	930,00 Euro/mq	1.065,00 Euro/mq	1.200,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	720,00 Euro/mq	785,00 Euro/mq	850,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	890,00 Euro/mq	970,00 Euro/mq	1050,00 Euro/mq

Al fine di ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (1200,00 + 850,00 + 1050,00) / 3 = 1.033,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 609,72 \text{ mq} \times 1.033,33 \text{ Euro/mq} = \underline{630.041,96 \text{ Euro}}$$

UNITA' 1 - VALORE STIMATO = 630.041,96 EURO

PIANO PRIMO = 229,56 MQ - (superficie deposito)

UNITA' 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	930,00 Euro/mq	1.065,00 Euro/mq	1.200,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	720,00 Euro/mq	785,00 Euro/mq	850,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	890,00 Euro/mq	970,00 Euro/mq	1050,00 Euro/mq

Al fine di ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del

valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (1200,00 + 850,00 + 1050,00) / 3 = 1.033,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 229,56 \text{ mq} \times 1.033,33 \text{ Euro/mq} = 237.211,23 \text{ Euro}$$

UNITA' 1 - VALORE STIMATO = 237.211,23 EURO



PIANO SECONDO-COPERTURA = 30,24 MQ - (superficie deposito)

UNITA' 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
----------	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	930,00 Euro/mq	1.065,00 Euro/mq	1.200,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	720,00 Euro/mq	785,00 Euro/mq	850,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	890,00 Euro/mq	970,00 Euro/mq	1050,00 Euro/mq

Al fine di ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (930,00 + 850,00 + 1050,00) / 3 = 943,33 \text{ Euro/mq}$$

$$Vv / 2 = (943,33) / 2 = 471,66 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 30,24 \text{ mq} \times 471,66 \text{ Euro/mq} = 14.263,20 \text{ Euro}$$

UNITA' 1 - VALORE STIMATO = 14.263,20 EURO

LOTTO UNICO

VALORE COMPLESSIVO = EURO 963.834,88.

Relativamente alle opere abusivamente realizzate, le opere di rimozione si quantificano forfettariamente in Euro 25.000,00.



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. n°234/2022



16. *“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”;*

Gli immobili pignorati non si presentano liberi da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, si quantificano in operazioni di trasloco di arredi, e materiali edili oltre alla pulizia dei locali.

Da indagini di mercato e dall’ispezione dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo dello sgombero degli immobili, in **Euro 25.000,00** (venticinquemila Euro).

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

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. (Allegato n. 5.1)

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell’augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 22/12/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Arch. Francesco Maria Catena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022



Elenco allegati

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina CTU



Allegato 2: Operazioni Peritali

2.1 Verbale di primo accesso ai luoghi – operazioni peritali

Allegato 3: Richieste - Comunicazioni

3.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Campagna

3.2 Richiesta estratto di Matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia Comune di Campagna

3.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

3.4 Istanza Agenzia delle Entrate foglio di mappa, planimetrie e visure

3.5 Comunicazione primo accesso ai luoghi

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Rielaborazione in CAD piano interrato, terra, primo e secondo

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5.1 Documentazione fotografica

Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Planimetrie

6.2 Visure

Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti

7.1 Certificato matrimonio

7.2 Certificato di residenza/Stato di famiglia

7.3 Copia contratto di locazione

7.4 Visura camerale azienda



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022



Allegato 8: Certificazione notarile – atto di acquisto

8.1 Certificato ipotecario speciale

8.2 Ispezioni ipocatastali



Allegato 9: Verifica conformità edilizia

9.1 Concessione Edilizia n.69/04

9.2 Certificato di collaudo



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n°234/2022

