

Tribunale Ordinario di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.R.G.E. 54/2023

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)

ASTE
GIUDIZIARIE



RELAZIONE DI STIMA

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di

Battipaglia (SA) in via Parini n. 49.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



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



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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° 54/2023**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 24/05/2023 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Faracchio.

La predetta procedura è promossa [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 corso, il titolo*

Publicazione
ripubblicazione o ripro



risultati 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 di giudizio).*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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. 350, nonché le notizi ed 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. 350, 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. 350, 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 boxini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita, etc.)

Publicazione o riproduzione

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) estraiga 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



Publicazione
ripubblicazione o ripro



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 Battipaglia, 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 **13/06/2023** alle ore **15:00** per l'immobile sito in Battipaglia;

Si precisa che l'avviso d'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato ai rappresentati delle parti in causa, e rispettivamente [REDACTED]

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. [\[Full report\]](#)

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **10/05/2023:** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **12/05/2023:** Prime acquisizioni di atti relativi al bene eseguito dal portale web.
- _ **20/05/2023:** Richiesta all' Ufficio Tecnico Comunale di Salerno per l'accesso agli atti;
- _ **24/05/2023:** Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.
- _ **24/05/2023:** Invio comunicazioni di accesso ai luoghi.
- _ **25/05/2023:** Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell' Agenzia delle Entrate.
- _ **25/05/2023:** Richiesta all'Ufficio dell' Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- _ **13/06/2023:** Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Battipaglia.
- _ **15/06/2023:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia.
- _ **19/06/2023:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **22/06/2023:** Restituzione grafica del rilievo in CAD.
- _ **24/06/2023:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



5. 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 per causa morte – Accettazione espressa di eredità del 21/04/2008 Reg. generale n.5559 e reg. particolare 4760 iscritta presso gli Uffici di Pubblica Immobiliare di Salerno in data 08/02/2012 presentazione nn. 24, numero di repertorio 49570 ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sull'immobile sito:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (i subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33 – seppur compresi nel pignoramento non interessano la procedura in oggetto).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 31/01/2012 Reg. generale n.5560 e reg. particolare 4761 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 08/02/2012 presentazione n.25 numero di repertorio 276 ed a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 40.000,00 (quarantamila / 00) oltre interessi, sugli immobili siti:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (i subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33 – seppur compresi nel pignoramento non interessano la procedura in oggetto).

Ipoteca di rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (derivante da ipoteca volontaria) del 06/09/1973 per atto del Notaio Ciancio Donato iscritta presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno al numero 1196 del 1973, e rinnovata in data 10/08/1993 ai numeri Reg. generale n.29687 e reg. particolare 2743 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno presentazione n.27577 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per capitale di Euro 51.645,69 (cinquantunomilaseicentoquarantacinque / 69 euro) e per complessivi Euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno / 38 euro) oltre interessi, sugli immobili siti:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (i subalterni 11, 13, 15, 16, 17, 19, 32, 31 – seppur compresi nel pignoramento non interessano la procedura in oggetto).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Domanda giudiziale – Ordinanza di divisione ai sensi dell'art. 1113 C.C. del 25/05/2017 Reg. generale n.27410 e reg. particolare 21202 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 14/07/2017 presentazione nn. 67, numero di repertorio 218/2016 ed a favore e contro il debitore esecutato, con i comproprietari signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
a seguito di ordinanza del G.E. del Tribunale di Salerno del 25 maggio 2017 che ha così disposto procedersi a giudizio di divisione degli immobili oggetto del pignoramento trascritto presso RR.II. di Salerno in data 24/05/2016 ai nn. 20907/16322, [REDACTED]

[REDACTED], gravante sugli immobili siti:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (i subalterni 11, 15, 19, 25, 26, 27, 28, 2, 3 – seppur compresi nel pignoramento non interessano la procedura in oggetto).

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 23/02/2022 Reg. generale n.54219 e reg. particolare 5956 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21/12/2022 presentazione n.2 numero di repertorio 1944/2022 ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], per capitale di Euro 34.191,25 (trentaquattromilacentonovantuno / 25 euro) e per complessivi Euro 38.000,00 (trentottomila / 00 euro) oltre interessi, sull'immobile sito:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20.**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 16/02/2023 Reg. generale n.8095 e reg. particolare 6452 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 24/02/2023 presentazione n.23 numero di repertorio 1193/2023 ed a favore di [REDACTED]

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



_____ e contro _____

_____ per

somma complessiva di Euro 34.650,87 (trentaquattromilaseicentocinquanta / 87 euro) oltre interessi, sull' immobile sito:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20.**

La consistenza immobiliare è identifica al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di BATTIPAGLIA

- N.C.E.U.: **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (abitazione di tipo civile - categoria A/2 di vani 5 – piano 3° (interno 10) per complessivi mq. 136,00 catastali, rendita 361,52 euro);

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 Dott. Roberta Cocchia, Notaio in Napoli con studio alla Via Luigi Caldieri n.162, 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;

- l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica 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.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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

Immobile ubicato nel Comune di **BATTIPAGLIA** (SA) in Via Giuseppe Parini n.49 e precisamente:

- **Abitazione di tipo civile** - riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (categoria A/2 di vani 5 - piano 3° (interno 10) per complessivi mq. 136,00 catastali, rendita 361,52 euro); (*Allegato n. 5.1 - 6.1 - 6.2*)

Individuazione degli immobili in Battipaglia (SA) in Via Parini n.49 di seguito denominati **Lotto 1**



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Identificazione del bene:

Immobili siti in Battipaglia – Via Parini n.49

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche rilevate sui luoghi non coincidono con quanto presente in atti presso l'Ente, in quanto sono emerse modifiche planimetriche interne rispetto alla consistenza metrica dichiarata in fase di deposito del progetto per la costruzione del fabbricato.

Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.

FABBRICATI – Comune di Battipaglia (SA)

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

Il Lotto 1 (abitazione di tipo civile) è un immobile posto al piano terzo interno 10, di un fabbricato di cinque piani fuori terra, sito in Battipaglia alla Via Giuseppe Parini n.49.

L'accesso all'immobile avviene da via Parini, strada di penetrazione posta perpendicolarmente a Via A. De Gasperi e via S. Anna.

Il fabbricato è costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato conOMPAGNATURE in laterizi e finitura in facciata con intonaco frattazzato, mentre a protezione nonché a rivestimento della parte basamentale vi è la presenza di listelli in gres porcellanato fino all'altezza di 3,00 metri. Esternamente l'immobile è oggetto di problematiche legate al dilavamento dell'acqua di pioggia dai davanzali e dalle orme delle finestre, ed una minima presenza di percolazioni legate ad infiltrazioni dell'acqua piovana all'interno del vano scale. I suocci dei balconi ed il cornicione di copertura del fabbricato risultano oggetto di interventi di messa in sicurezza con la relativa spicconatura perimetralmente delle porzioni ammalorate.

L'immobile è dotato di 4 vani oltre servizi ed un ampio corridoio lungo il cui asse si sviluppano i diversi ambienti. L'appartamento si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato (con l'utilizzo di formati e colorazioni diverse in base all'ambiente).

L'immobile è dotato di due bagni, di cui uno ad uso lavanderia, entrambi con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato e rivestimento fino al soffitto. Il soffitto e la pareti perimetrali diOMPAGNO non presentano fenomeni di umidità, provenienti dallo strato di finitura esterno.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta essere termocautonomo; Gli infissi presenti sono del tipo in legno con vetrocamera, e tapparelle in pvc con sistema a rullo in cassettoni in legno.

(Allegato n. 4.2 – 5.1 – 6.1 – 6.2)



*Successione testamentaria al proprio genitore signor [REDACTED], proprietario esclusivo, tra l'altro del bene in oggetto, la cui successione è stata regolata da testamento pubblico per notaio Rosa Barra di Battipaglia del 2 agosto 1999, pubblicato con verbale del notaio Rosa Barra in data 14 maggio 2003 al numero 1493 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 11 ottobre 2013 ai numeri 36536/29950;

*Accettazione espressa di eredità giusta atto per notaio Pietro Ferrara di Sassano in data 21 aprile 2008, repertorio 49570, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 8 febbraio 2012 ai numeri 5559/4790 a favore del debitore [REDACTED] e contro il "de cuius" [REDACTED] per diritto di proprietà sull'immobile ubicato nel Comune di Battipaglia (SA) in Via Parini n.49 e precisamente - abitazione di tipo civile - riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (categoria A/2 di vani 5 - piano 3° (interno 10), rendita 361,52 euro) pervenuti al de cuius in virtù di ordinanza di approvazione del progetto di divisione emessa dal Tribunale di Salerno in data 02/11/2010 repertorio 2033/2010 pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2011 ai numeri 37006/28383, con la quale si è sciolta la comunione con [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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 ravvisano** i presupposti per una ipotesi di divisione. Il sottoscritto sia nelle fase preliminare della stesura della relazione di stima, che in occasione del sopralluogo, accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al fine di individuare l'ipotesi per la formazione dei lotti funzionali.

Risulta pertanto possibile l'identificazione di un unico lotto di vendita (**Lotto 1**).

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

In merito al **Lotto 1** questo risulta nella:

***PIENA PROPRIETÀ 1/1** di [REDACTED]

[REDACTED], per Assegnazione a seguito di Approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Salerno – Giudice Istruttore. RG 6656/2017, trascritta in data 18 dicembre 2017 ai numeri 47886/36721 con il quale si è concluso il giudizio instaurato giusta domanda giudiziale trascritta in data 14 luglio 2017 ai numeri 27410/21202 di cui sopra, con la quale si è sciolta la precedente comunione ereditaria con i germani signori [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



S. "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 - Stato di possesso

Gli immobili identificati come:

LOTTO 1 - Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

Contratti di locazione attualmente in essere

Non risultano registrati contratti di locazione per il **Lotto 1** oggetto di perizia. Questi sono oggi occupati dal proprietario [REDACTED]

[REDACTED] che vi risiede con la sua famiglia. (Allegato n. 7.1)

Consistenza nucleo familiare dell'occupante

Come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da:

[REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato n. 7.1)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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 (di seguito anche chiamato OMI) e sono state svolte anche comparazioni e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: periferica/ZONA DELIMITATA A N DALL' A3INCLUDE TRATTO FINALE DI V.BARATTA, LATO E DI V.JEMMA FINO A V.GIORDANO-V.AITORO-V.C.TURCO-V.LE DECRESC

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 3,30

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 4,10

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 4,90

Superficie: 147,15 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 485,59 Euro al mq

LOTTO 1 – CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 485,59

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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";

Atto di matrimonio

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Battipaglia, si può affermare che il sig. [REDACTED] contrasse matrimonio in data 04/05/1985 con [REDACTED] e che in data 03/11/2016 con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Bassano Gilda Patrizia e Melchionda Gianpaolo Concilio, è stato concluso l'accordo di **separazione personale tra i coniugi**.

(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";

Importo annuo spese gestione ordinaria - Eventuali spese straordinarie già deliberate.

In merito all'immobile identificato come:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

Come da dichiarazione resa dall'Amministratore P.T. Dott. Rega Romeo, la situazione contabile dal punto di vista condominiale risulta essere la seguente:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La rata di amministrazione condominiale ordinaria risulta essere di **Euro 26,00**. Non sono state inoltre deliberate spese straordinarie gravanti sull'immobile.

Le somme oggi risultanti dall'analisi dei bilanci che risultano non versate sono le seguenti:

1. Conguaglio ordinario relativo all'anno 2020 pari ad **Euro 11,35**,
2. Rata straordinaria relativa alla messa in sicurezza dello stabile effettuata nel 2020 pari ad **Euro 334,40**,
3. Rata straordinaria relativa all'installazione dell'impianto di video sorveglianza pari ad **Euro 26,00**;
4. Rate straordinarie relative all'anno 2022 (da settembre a dicembre) di **Euro 104,00**;
5. Rate straordinarie dell'anno in corso (da gennaio a giugno 2023) di **Euro 156,00**.

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. 3.1 - 3.2 - 3.3**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 31/01/2012 Reg. generale n.5560 e reg. particolare 4761 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 08/02/2012 presentazione n.25 numero di repertorio 276 ed a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 40.000,00 (quarantamila / 00) oltre interessi, sugli immobili siti:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (i subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33 – seppur compresi nel pignoramento non interessano la procedura in oggetto).

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ipoteca di rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (derivante da ipoteca volontaria) del 06/09/1973 per atto del Notaio Ciancio Donato iscritta presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno al numero 1196 del 1973, e rinnovata in data 10/08/1993 ai numeri Reg. generale n.29687 e reg. particolare 2743 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno presentazione n.27577 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

per capitale di Euro 51.645,69 (cinquantunomilaseicentoquarantacinque / 69 euro) e per complessivi Euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno / 38 euro) oltre interessi, sugli immobili siti:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (i subalterni 11, 13, 15, 16, 17, 19, 32, 31 – seppur compresi nel pignoramento non interessano la procedura in oggetto).

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

Domanda giudiziale – Ordinanza di divisione ai sensi dell'art. 1113 C.C. del 25/05/2017 Reg. generale n.27410 e reg. particolare 21202 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 14/07/2017 presentazione nn. 67, numero di repertorio 218/2016 ed a favore e contro il debitore esecutato, con i comproprietari signori:

ripubblicazione o ripro

a seguito di ordinanza del G.E. del Tribunale di Salerno del 25 maggio 2017 che ha così disposto procedersi a giudizio di divisione degli immobili oggetto del pignoramento trascritto presso RR.II. di Salerno in data 24/05/2016 ai nn. 20907/16322, a favore della

gravante sugli immobili siti:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20** (i subalterni 11, 15, 19, 25, 26, 27, 28, 2, 3 – seppur compresi nel pignoramento non interessano la procedura in oggetto).

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del 23/02/2022 Reg. generale n.54219 e reg. particolare 5956 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21/12/2022 presentazione n.2 numero di repertorio 1944/2022 ed a favore e contro per capitale di Euro 34.191,25 (trentaquattromilacentonovantuno / 25 euro) e per complessivi Euro 38.000,00 (trentottomila / 00 euro) oltre interessi, sull' immobile sito:

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20.**

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 760,00 euro per l'imposta ipotecaria, 35,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 854,00 euro

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 16/02/2023 Reg. generale n.8095 e reg. particolare 6452 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 24/02/2023 presentazione n.23 numero di repertorio 1193/2023 ed a favore di e contro per somma complessiva di Euro 34.650,87 (trentaquattromilaseicentocinquanta / 87 euro) oltre interessi, sull' immobile sito:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- nel Comune di Battipaglia (SA) e distinto in Catasto Fabbricati **Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20.**

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

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, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile e relative ispezioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

(Allegato n. 3.1 - 3.2)

In capo a [REDACTED]

[REDACTED] in merito all'immobile oggetto di stima risultano esserci le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2012 - Registro Particolare 4760 Registro Generale 5559 - Pubblico ufficiale NOTAIO PIETRO FERRARA Repertorio 49570 del 21/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2012 - Registro Particolare 4761 Registro Generale 5560
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB.LE SA SEZ. DIST. EBOLI Repertorio 276 del 31/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

Documenti successivi correlati:

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

1. Annotazione n. 1120 del 02/05/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 663 del 15/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 671 del 15/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2547 del 12/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2013 - Registro Particolare 2743 Registro Generale 29687

Pubblico ufficiale CIANCIO DONATO Repertorio 27577 del 06/09/1973

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2120 del 1993

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1118 del 02/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 661 del 15/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 669 del 15/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/10/2013 - Registro Particolare 29950 Registro Generale

36536 - Pubblico ufficiale NOTAIO ROSA BARRA Repertorio 22906/2003 del 14/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/07/2017 - Registro Particolare 21202

Registro Generale 27410 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 218/2016 del
25/05/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA DI DIVISIONE AI SENSI DELL'ART. 1113 C.C.

Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/12/2017 - Registro Particolare 36721

Registro Generale 47886 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO - GIUDICE ISTRUTTORE
Repertorio 6656/2017 del 06/12/2017

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2022 - Registro Particolare 5956 Registro Generale 54219
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1944/2022 del 23/02/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2023 - Registro Particolare 6452 Registro Generale 8095
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI SALERNO Repertorio
1193/2023 del 16/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

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°350, 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";

Relativamente agli immobili identificati come:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

Concessione edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia, si può affermare da quanto rilevato in atti, che la costruzione del fabbricato all'interno del quale è l'unità abitativa (Lotto 1), fu autorizzata con **Licenza Edilizia n.23523 del 28/08/1968** rilasciata dal Comune di

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Battipaglia, ed intestata alla [REDACTED] Tale concessione prevedeva la realizzazione di un fabbricato con struttura in c.a. di cinque piani oltre il piano terra in via S. Anna.

In data 15/01/1969, l'Ufficio Tecnico verificato che il fabbricato sarebbe stato realizzato in zona sprovvista di opere di urbanizzazione primaria, e non potendole realizzare entro il successivo triennio, poneva il vincolo dell'edificabilità del fabbricato fatto salvo che il sig. Marmora Vincenzo non si assumesse l'onere dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, igieniche e viarie contestualmente all'esecuzione dei lavori.

In data 22/11/1968 veniva rilasciata [REDACTED] **Licenza Edilizia n.25583** in sostituzione di quella precedentemente rilasciata [REDACTED] (*Licenza Edilizia n. 23523 del 28/05/1965*).

Il direttore dei Lavori Ing. Aniello Vicinanza, in data 7/11/1970, comunicava la cessazione dell'incarico affidatogli per inosservanza delle direttive circa le lavorazioni da eseguire.

In data 9/11/1973, vista la domanda presentata il 12/09/1973 dai sigg. [REDACTED] fu rilasciata **Licenza Edilizia n.19020/73** con la quale veniva autorizzata la costruzione del tetto del fabbricato e la sistemazione definitiva interna dei piani tipo e del piano terra da adibirsi a parcheggio. Ad oggi in difformità a quanto presentato in fase richiesta di Licenza Edilizia, l'unità posta al piano terzo (interno 10) presenta un ulteriore vano appartenente in fase di progetto all'unità immobiliare adiacente.

Certificato di Abitabilità

Ad oggi non risulta rilasciato Certificato di Abitabilità degli Uffici di competenza, ciò che risulta agli atti propedeutico al rilascio della Licenza Edilizia per la costruzione del fabbricato, è esclusivamente il parere igienico sanitario favorevole all'approvazione del progetto.

Spese per la sanatoria

In merito alle difformità presenti circa la diversa distribuzione dell'immobile ed una maggiore consistenza rispetto allo stato di progetto, potrà essere presentata presso l'Ente Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in Sanatoria previo il pagamento dei diritti di segreteria € 50,00 ed istruttoria € 100,00 ed il pagamento di una sanzione pecuniaria non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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.

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 19, Particella 270, Subalterno 20 - (piano 3°)

LOTTO 1 – piano 3°	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	750,00 Euro/mq	950,00 Euro/mq	1.150,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	950,00 Euro/mq	1.175,00 Euro/mq	1.400,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	730,00 Euro/mq	980,00 Euro/mq	1.230,00 Euro/mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$Vv = (VB+VA+VO)/3 = (950,00 + 1.175,00 + 980,00)/3 = 1.035,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 147,15 \text{ mq} \times 1.035,00 \text{ Euro/mq} = \underline{1.035,00 \text{ Euro}}$$

LOTTO 1 - VALORE STIMATO = 152.300,25 EURO

LOTTO 1 = 152.300,25 EURO

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 risultano liberi da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese di rimozione, trasporto dei beni mobili, si quantificano in operazioni di trasloco di arredi, suppellettili 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 complessivo per lo sgombero dell'immobile in **Euro 7.000,00 (settemila 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)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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, 26/06/2023

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Maria Catena

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Elenco allegati

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

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina CTU

Allegato 2: Richieste - Comunicazioni

- 2.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Battipaglia
- 2.2 Richiesta estratto di Matrimonio Battipaglia
- 2.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione
- 2.4 Istanza Agenzia delle Entrate foglio di mappa, planimetrie e visure
- 2.5 Comunicazione di accesso ai luoghi

Allegato 3: Ispezioni – Titoli di proprietà

- 3.1 Ispezioni ipocatastali – [REDACTED]
- 3.2 Atti di proprietà/assegnazione

Allegato 4: Elaborati Grafici

- 4.1 Rielaborazione in CAD – immobile sito in Battipaglia – **Lotto 1**

Allegato 5: Documentazione Fotografica

- 5.1 Documentazione fotografica – **Lotto 1**

Allegato 6: Documentazione Catastale

- 6.1 Planimetrie
- 6.2 Visure

Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti

- 7.1 Certificato matrimonio/ Residenza – [REDACTED]

Allegato 8: Verifica conformità edilizia

- 8.1 Concessione Edilizia – immobile sito in Battipaglia – **Lotto 1**

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

