
TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.-

<p>ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 328/2017 Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 06/02/2018</p>
--

- **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**
OMISSIS S.P.A
Via A Specchi 16, Roma (RM)
Rappr. Legale: **Avv. Claudia OMISSIS**
Viale delle OMISSIS, 3 - 84124 Salerno (SA)
FAX. 089/OMISSIS
P.E.C.: avvclaudiaOMISSIS@pec.ordineforense.salerno.it

- **CONTROPARTE(Soggetto debitore):**
OMISSIS
(oggi OMISSIS)
Via OMISSIS, 2 – 84135 Salerno (SA)
Legale di fiducia: **Avv. Francesco OMISSIS**
eMail: avv.fOMISSIS@virgilio.it
Cell.: OMISSIS

Salerno, lì 06/01/2018

L CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. OMISSIS

- GENNAIO 2018 -

INDICE degli ARGOMENTI

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.	5
INDIVIDUAZIONE LOTTO	9
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	11
Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inadeguata, riferisca l'esperto di tale assenza o inadeguatezza e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inadeguata, 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 inadeguata (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'	11
Quesito 4: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'	12
Quesito 5: 'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'	23
Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'	25
Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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'	25
Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.'	27
Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'	29
Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)..... 30

Quesito 11: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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’ 31*

Quesito 12: *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’ 33*

Quesito 13: *‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’ 36*

Quesito 14: *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.’ 43*

Quesito 15: *‘quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato’: 50*

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe*

Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato' 51

Quesito 17: 'estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni' 52

CONGEDO C.T.U. 53

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 328/2017 54



TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari
Ill.mo Giudice Dell'esecuzione
Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 328/2017**

PROMOSSA DA


✓ **OMISSIS S.P.A**

Rappr. Legale: Avv. Claudia OMISSIS

CONTRO

✓ **OMISSIS**

(oggi OMISSIS)

Legale di fiducia: Avv. Francesco OMISSIS

(PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER L'INTERO LOTTI 1 E 2 FORMATI DA APPARTAMENTI USO UFFICIO AL PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO IDENTIFICATO IN N.C.E.U. SALERNO (SA) FOGLIO 65 PART. 165 SUB 5 E DA LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA IDENTIFICATO IN N.C.E.U. SALERNO (SA) FOGLIO 65 PART. 165 SUB 4)

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

La sottoscritta **C.T.U. Ing. OMISSIS** nata a *Venezia (VE)* il *23/03/1986*, *C.I. n°AS9748311*, *C.F. OMISSIS*, iscritta all'*Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez.A (laurea magistrale in Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio)* col n° d'ordine *OMISSIS*, domiciliata in *Cava de' Tirreni (SA)* alla *OMISSIS* a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **10/10/2017** (*cfr. All.1B e Atti del Procedimento*)

RIFERISCE

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

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



2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17 ;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*

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

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e , ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*

9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
12. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (afavore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;*
15. *Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;*
16. *Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*
17. *Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.*

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzata la Documentazione Ipotecaria, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n° 328/2017 e di stima** con il nome di:

LOTTO 1 (E.I. 328/2017)

- ✓ **LOCALE PRODUTTIVO/COMMERCIALE di articoli alimentari con laboratorio di produzione sito in Via OMISSIS civ. 2 (già civ. 118) Salerno località Fratte** composto da un vano deposito 1 di sup. 33,95 mq, un vano produzione/laboratorio di sup. 33,95 mq, un vano antibagno di sup. 4,25 mq con annesso vano w.c. 1 di sup. 3,22 mq e piccolo terrazzino di sup. 4,58 mq, un vano deposito 2 di sup. 21,75 mq adibito a deposito merce con la presenza di due celle frigorifero, un secondo vano antibagno di sup. 4,05 mq, un secondo vano w.c. 2 di sup. 2,52 mq, un disimpegno di sup. 1,37 e un vano deposito 3 di sup. 16,81 mq.

Il locale commerciale è attualmente accatastato come deposito e identificato con i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 4 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito) piano T, consistenza 125 mq, R. 1.426,71 €

VALORE a BASE D'ASTA INTERO LOTTO 1: 136.000,00 €

LOTTO 2 (E.I. 328/2017)

- ✓ **DOPPIO APPARTAMENTO con vano ripostiglio di cui uno mansardato, siti in Via OMISSIS civ. 2 (già civ. 118) Salerno Località Fratte** siti al piano T-1-2 (mansardato). Il **piano terra** è composto dall'ingresso con vano scala comune di sup. 5,71 mq con piccolo vano ripostiglio di sup. 6,81 mq a servizio di entrambi gli appartamenti al piano primo e secondo mansardato. Al **piano primo**, l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno di sup. 3,48 mq, vano con zona soggiorno di sup. 31,48 mq e zona cucina di sup. 11,02 mq, camera 1 di sup. 27,60 mq con vano w.c. 1 di sup. 9,65 mq, camera 2 di sup. 17,67 mq con vano adibito a cabina armadio di sup. 9,97 mq e w.c. 2 di sup. 7,35 mq. A servizio dell'appartamento al piano primo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 37,57 mq. L'appartamento del **piano secondo (mansardato)** è composto da ingresso/soggiorno/cucina comunicanti in cui la zona ingresso/soggiorno ha sup. 16,91 mq mentre la zona cucina ha sup. 12,01 mq, un vano w.c. 1 di sup. 2,96 mq e un vano w.c. 2 di sup. 6,72 mq, un vano camera 1 di sup. 12,95 mq, un vano

camera 2 di sup. 13,14 mq, camera 3 di sup. 17,67 e corridoio di sup. 9,63 mq. A servizio dell'appartamento al piano secondo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 31,68 mq. Il doppio appartamento e il vano ripostiglio sono attualmente accatastati come uffici e identificati con i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 5 cat. A/10 (Uffici e studi privati) piano T-1-2, consistenza 6,5 vani, R. 3.994,79 €

VALORE a BASE D'ASTA INTERO LOTTO 2: 243.000,00 €

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTI

- Pur essendo l'appartamento al piano primo e la mansarda indipendenti, il sottoscritto esperto non li ha potuti configurare come lotti distinti poiché attualmente censiti sotto un unico subalterno (sub 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato c.t.u.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento e per confronto con **Atto di Pignoramento immobiliare del 18/07/2017** (cfr. All.2A, nonché Atti del Procedimento), nonché dal confronto con la **trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 328/2017: cfr. All.2B nonché Atti del Procedimento) del **27/09/2017 R.G. 35964 e R.P. 27763**: trascrizione del pignoramento a favore della OMISSIS S.P.A (Creditore Procedente) contro la società OMISSIS (Soggetto Debitore), sugli immobili Lotti 1 e 2 N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 65 Part. 165 sub 4 e sub 5 (Pignorati per l'intero) e con l'**Istanza di vendita del 03/08/2017** (cfr. All.2D e Atti del Procedimento), nonché dalla lettura del **Titolo di Proprietà principale del 31/10/2007**: Atto di Compravendita per notaio Dott. Matteo OMISSIS **REP. 41.356 RACC. 19.440** (cfr. All.to 3B vol Allegati) si deduce che la documentazione stessa relativa ai beni **LOTTE 1 e 2** come sopra individuato **è completa, idonea e congrua** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1B e 1C). Si rileva semplicemente che:

- le aree pertinenziali del piazzale di accesso indicate in mappa wegis come Part. 268 e 317, che di fatto permettono l'accesso ai lotti, non sono state ricomprese nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione, seppure in ogni caso il titolo di proprietà principale trasferisce i due subalterni con tutte le accessioni, aderenze e pertinenze;
- esistono discrasie circa le provenienze ultraventennali tra quanto riportato nel titolo di proprietà principale e quanto riportato in certificazione notarile di cui si dirà più ampiamente al successivo quesito 5 sui titoli di proprietà.

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTE:→

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

DATI CATASTALI LOTTI

LOTTO 1 (E.I. 328/2017)

- ✓ **LOCALE PRODUTTIVO/COMMERCIALE di articoli alimentari con laboratorio di produzione sito in Via OMISSIS civ. 2 (già civ. 118) Salerno località Fratte** composto da un vano deposito 1 di sup. 33,95 mq, un vano produzione/laboratorio di sup. 33,95 mq, un vano antibagno di sup. 4,25 mq con annesso vano w.c. 1 di sup. 3,22 mq e piccolo terrazzino di sup. 4,58 mq, un vano deposito 2 di sup. 21,75 mq adibito a deposito merce con la presenza di due celle frigorifero, un secondo vano antibagno di sup. 4,05 mq, un secondo vano w.c. 2 di sup. 2,52 mq, un disimpegno di sup. 1,37 e un vano deposito 3 di sup. 16,81 mq.

Il locale commerciale è attualmente accatastato come deposito e identificato con i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 4 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito) piano T, consistenza 125 mq, R. 1.426,71 €

LOTTO 2 (E.I. 328/2017)

- ✓ **DOPPIO APPARTAMENTO con vano ripostiglio di cui uno mansardato, siti in Via OMISSIS civ. 2 (già civ. 118) Salerno Località Fratte** siti al piano T-1-2 (mansardato). Il **piano terra** è composto dall'ingresso con vano scala comune di sup. 5,71 mq con piccolo vano ripostiglio di sup. 6,81 mq a servizio di entrambi gli appartamenti al piano primo e secondo mansardato. Al **piano primo**, l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno di sup. 3,48 mq, vano con zona soggiorno di sup. 31,48 mq e zona cucina di sup. 11,02 mq, camera 1 di sup. 27,60 mq con vano w.c. 1 di sup. 9,65 mq, camera 2 di sup. 17,67 mq con vano adibito a cabina armadio di sup. 9,97 mq e w.c. 2 di sup. 7,35 mq. A servizio dell'appartamento al piano primo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 37,57 mq. L'appartamento del **piano secondo (mansardato)** è composto da ingresso/soggiorno/cucina comunicanti in cui la zona ingresso/soggiorno ha sup. 16,91 mq mentre la zona cucina ha sup. 12,01 mq, un vano w.c. 1 di sup. 2,96 mq e un vano w.c. 2 di sup. 6,72 mq, un vano camera 1 di sup. 12,95 mq, un vano camera 2 di sup. 13,14 mq, camera 3 di sup. 17,67 e corridoio di sup. 9,63 mq. A servizio dell'appartamento al piano secondo appena descritto vi è un terrazzo con tettoia di sup. 31,68 mq.

Il doppio appartamento e il vano ripostiglio sono attualmente accatastati come uffici e identificati con i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. SALERNO FOGLIO 65 PART. 165 SUB 5 cat. A/10 (Uffici e studi privati) piano T-1-2, consistenza 6,5 vani, R. 3.994,79 €

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva

- I Dati Catastali dei Lotti, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.
- Sui lotti 1 e 2 NON insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I..
- La mappa catastale Wegis Foglio 65 Salerno, degli immobili oggetto di EI 328/2017, riporta correttamente la sagoma del compendio immobiliare Foglio 65 part. 165, ma riporta altresì ulteriori corpi di fabbrica sul lato sud-ovest (part. 318 e part. 319) in realtà inesistenti all'attualità e di cui non risultano visure storiche agli atti informatizzati del catasto. Pertanto detta mappa wegis andrebbe riaggiornata con un nuovo tipo mappale. Sempre in mappa wegis, il piazzale non esplicitamente pignorato compare sotto gli identificativi Part.ile 268 e 317.
- L'elaborato planimetrico del compendio immobiliare NON risulta presente agli atti informatizzati del catasto.
- La Planimetria catastale del Lotto 1 Part. 165 sub 4 riporta il vecchio civico 118 (ora civico 2) NON è perfettamente conforme allo stato dei Luoghi per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti.
- La Planimetria catastale del Lotto 2 Part. 165 sub 5 NON è perfettamente conforme allo stato dei Luoghi per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti e la presenza di un vano chiuso ad uso abitativo, realizzato dove invece è censito un terrazzo.
- I dati catastali riportano delle difformità rispetto le categorie catastali assegnate ai due lotti: in particolare per il Lotto 1 (sub 4) è indicata una cat. C/2 "Magazzini e locali di deposito", mentre si tratta invece di un'attività commerciale e di laboratorio locata a società terza; per il Lotto 2 (sub 5) è indicata una cat. A/10 "Uffici e studi privati", mentre invece si tratta di due appartamenti uso abitazione al piano primo e al piano secondo e di un ripostiglio al piano terra sempre censito in cat. A/10, a servizio di entrambe le abitazioni.
- Da una sovrapposizione tra la sagoma dell'immobile oggetto di esecuzione e la mappa wegis si sono riscontrate alcune incongruenze in quanto la sagoma ricade su una superficie più ampia della sola part. 165, ricadendo anche, per la totalità o solo in parte, sulle part.ile 309, 310, 312, 318, 334 peraltro non intestate al demanio ma agli originari proprietari dell'area. Pertanto la mappa andrebbe aggiornata riportando la sagoma dell'immobile in maniera più aderente all'attuale stato dei luoghi. Resta ferma in ogni caso, la facoltà da parte dell'ANAS di poter accedere al piazzale di ingresso all'edificio per operare manutenzione ordinaria e straordinaria dei piloni del raccordo autostradale. Pertanto pur essendo detto piazzale di ingresso recintato, occorrerà consentire comunque l'accesso all'ANAS.

Segue Inquadramento territoriale LOTTI:→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI

Il Compendio immobiliare di cui alla presente E.I. 328/2017 consiste di due unità immobiliari identificate nella presente relazione come Lotto 1 e Lotto 2, ubicati nella località Fratte del Comune di Salerno (SA), così come di seguito riportate:

- Lotto 1: locale commerciale al piano terra, locato (cfr. All. 11A Vol. Allegati), identificato al NCEU Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 e censito nella categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”
- Lotto 2: appartamenti ad uso abitazione al piano terra (solo ripostiglio), primo e secondo (mansardato), locati (cfr. All. 11B Vol. Allegati), identificati al NCEU Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 5 P T-1-2 e censiti nella categoria A/10 “Uffici e studi privati”

Ai Lotti 1 e 2 si accede dalla Via OMISSIS, all’incrocio con Via Irno, e precisamente al civico 2, tramite recinzione metallica meccaOMISSISSta. All’interno del piazzale part. 268 stesso foglio 65 (non oggetto di esplicito pignoramento), l’immobile oggetto di esecuzione si trova adiacente ad altre consistenze immobiliari non esegutate part. 320 e 444 stesso foglio 65.



Immagine 1 Strada di accesso al compendio immobiliare sito in Località Fratte nel Comune di Salerno (SA) (fonte Google Maps)

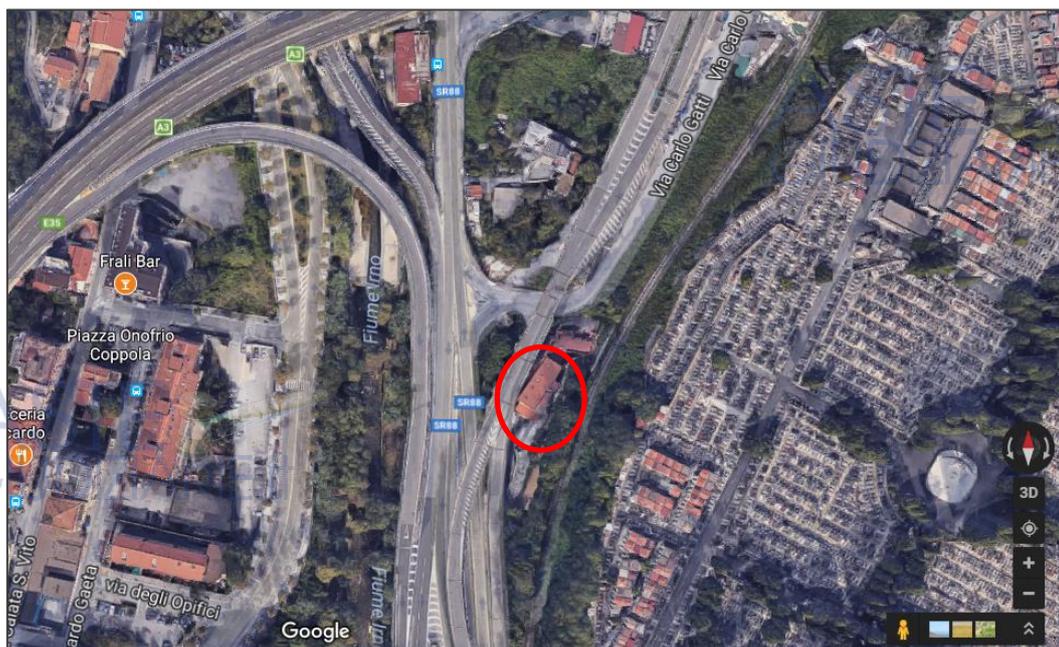


Immagine 2 Visione bidimensionale Compendio Immobiliare all'interno del quale insistono gli immobili oggetto della E.I. 328/2017 (fonte Google Maps)

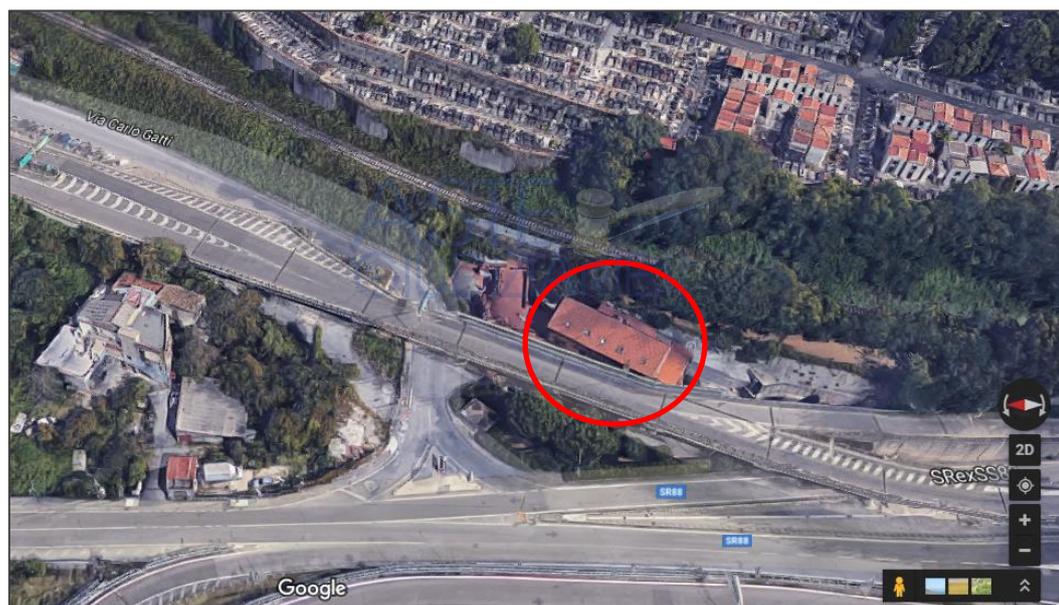


Immagine 3 Visione tridimensionale Compendio Immobiliare all'interno del quale insistono gli immobili oggetto della E.I. 328/2017 (fonte Google Maps): i cespiti sono ben collegati alle principali arterie di comunicazione.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono facilmente raggiungibili percorrendo l'autostrada A3/E45 in direzione Napoli-Salerno, uscita di Fratte, si trovano in corrispondenza degli snodi stradali e autostradali e dell'area cimiteriale comunale (lato ovest) e sono ben collegati con tutte le infrastrutture viarie presenti nella zona di Fratte/Irno.



Immagine 4 Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale Lotti 1 e 2 ubicati in località Fratte nel Comune di Salerno (SA). Si evince la centralità dei Lotti 1 e 2 rispetto alle varie infrastrutture viarie, soprattutto la vicinanza rispetto alla rete autostradale A3/E45 Napoli-Salerno-Reggio Calabria. Poco distante dal centro di Salerno e facilmente raggiungibile. (All. 10A Vol. Allegati) (fonte Google Maps)



Immagine 5 Stralcio toponomastico di dettaglio con sagoma del Lotti 1 e 2 oggetto della presente E.I. (All.10B Vol. Allegati) (fonte Google Maps)



Immagine 6 Ortofoto di inquadramento territoriale. (cfr. All. 10C Vol. Allegati - fonte Google Maps)

Il compendio immobiliare si trova in località Fratte nel Comune di Salerno (SA). È costituito da un immobile sviluppato su due piani che comprende al piano terra un locale commerciale (sub 4) locato a società terza, all'interno del quale avviene la produzione e la commercializzazione di prodotti alimentari, al piano terra vi è inoltre un ripostiglio (sub 5), con ingresso indipendente, che permette l'accesso agli appartamenti (sempre sub 5) al piano primo e secondo (mansardato).

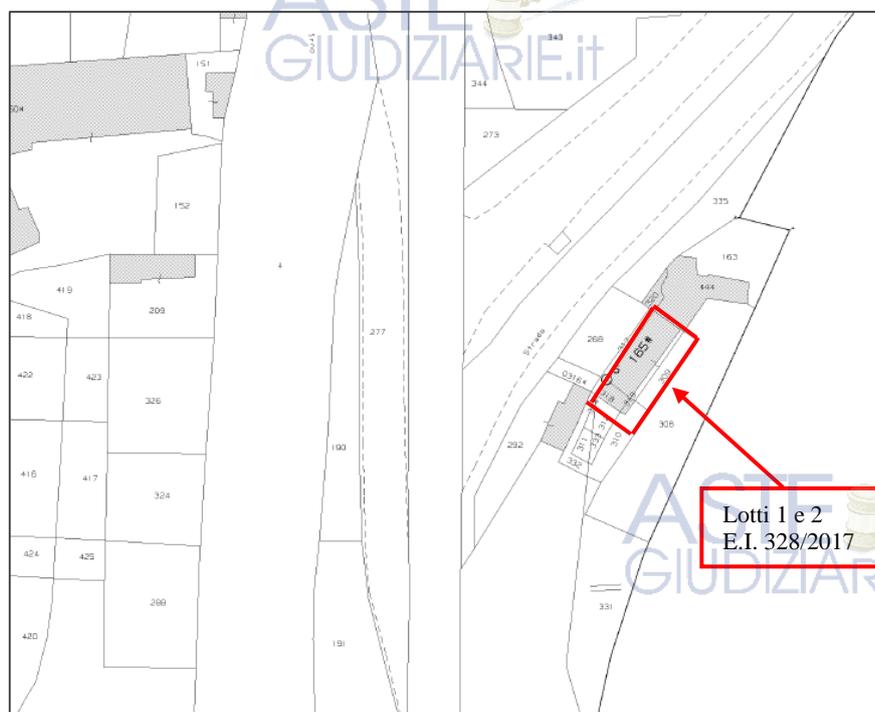


Immagine 7 Stralcio mappa catastale Foglio 65 Part. 165 (All. 10D Vol. Allegati)

Dalla sovrapposizione della sagoma del fabbricato su cui si sviluppano i Lotti 1 e 2, rilevata in fase di sopralluogo, si evince che lo stesso non ricade solo sulla part. 165 eseguita, ma esso ricade anche, in parte o per la totalità, sulle part.ile 309, 310, 312, 318, 319, 334 accatastate a proprietari diversi dal soggetto debitore, così come si evince dalle rispettive visure storiche catastali allegati alla presente relazione peritale (cfr. All.ti 5 Vol Allegati).

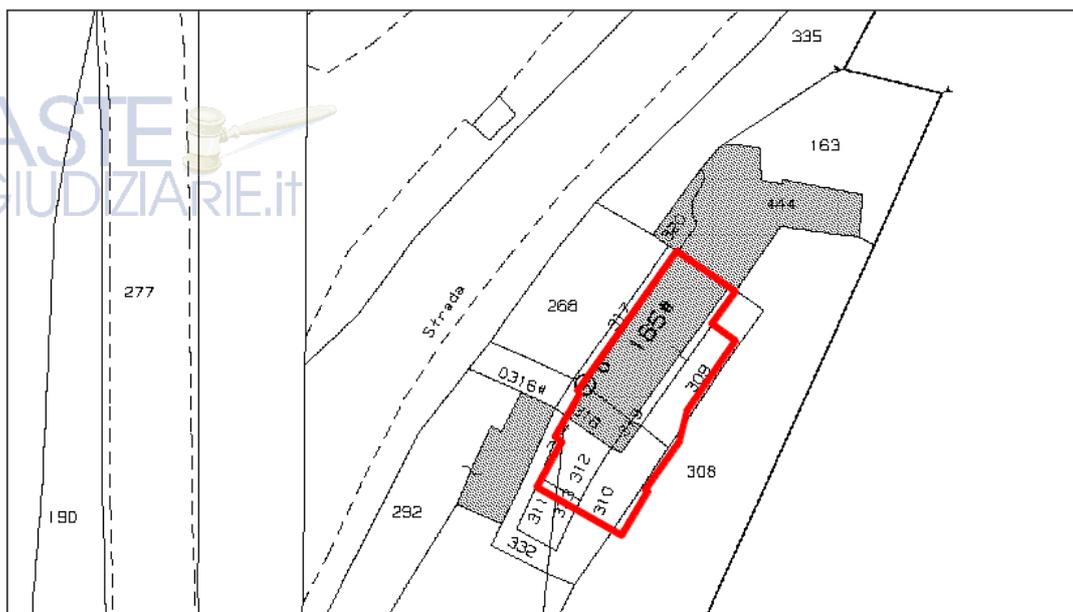


Immagine 8. Sovrapposizione sagoma fabbricato di cui ai Lotti 1 e 2. Si evince chiaramente che la sagoma del fabbricato ricade non solo sulla part. 165 ma anche su altre part.ile di proprietà diversa dal debitore e quindi non presenti nell'atto di pignoramento (cfr. All. 101 Vol. Allegati).

Il Lotto 1 di cui alla presente E.I. è con planimetria censita alla part. 65 sub 4 piano T (cfr. All. 5F del Volume allegati) e **confina**:

PIANO TERRA – Lotto 1

- **a nord** con consistenza immobiliare non eseguita Foglio 65 part.ile 320 e 444;
- **a sud** con part.ile 310-311-333 non oggetto di esecuzione;
- **a ovest** con piazzale non oggetto di esecuzione part.ile 317-332 e in parte con il sub 5 piano terra (di cui al lotto 2 oggetto di esecuzione);
- **a est** con part. 308 non oggetto di esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

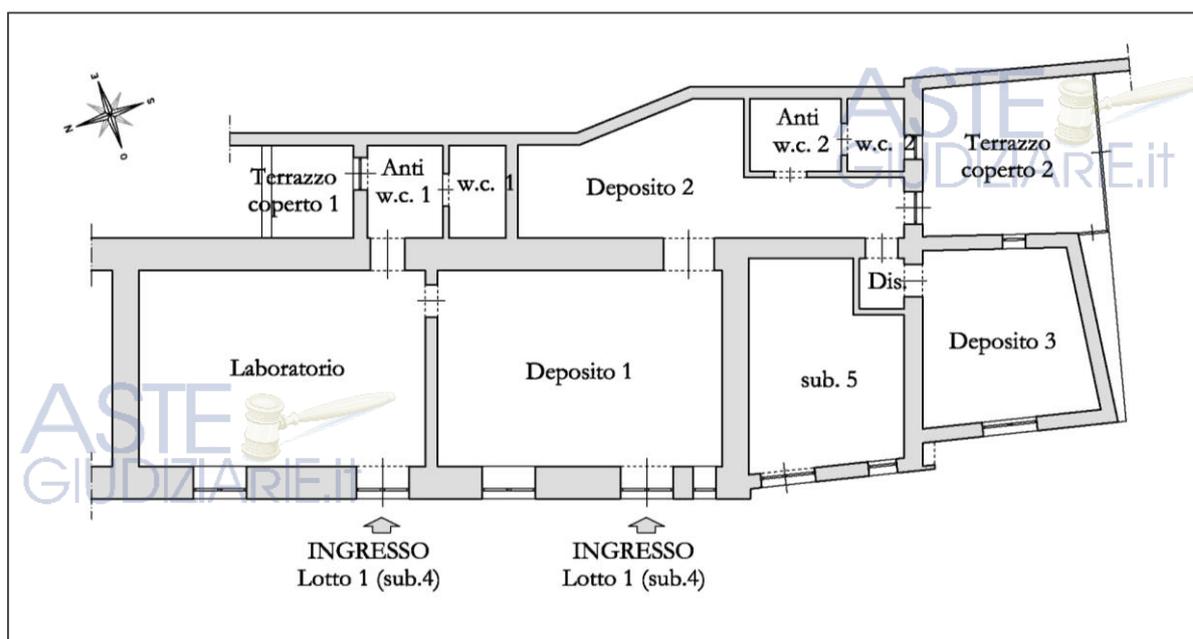


Immagine 9. Planimetria di dettaglio del locale uso produzione/commercio di cui al Lotto 1, sub 4, eseguito in E.I. 328/2017 – PIANO TERRA - in scala 1:100 con distribuzione degli spazi interni e individuazione dei confini (cfr. All. 10L Vol Allegati).

Il Lotto 2 di cui alla presente E.I. è con planimetria censita alla part. 65 sub 5 piano T-1-2 (cfr. All. 5G del Volume allegati) e **confina**:

PIANO TERRA - Lotto 2

- **a nord** con consistenza immobiliare di cui al lotto 1 sub 4 eseguito;
- **a sud** con consistenza immobiliare di cui al lotto 1 sub 4 eseguito;
- **a ovest** con piazzale non oggetto di esecuzione part. 317;
- **a est** con consistenza immobiliare di cui al lotto 1 sub 4 eseguito.

Il PIANO PRIMO - Lotto 2

- **a nord** con affaccio su consistenza immobiliare non eseguita part. lle 320 e 444;
- **a sud** con affaccio su part. lle 310-311-333 non oggetto di esecuzione;
- **a ovest** con affaccio su piazzale non oggetto di esecuzione part. lle 317-332;
- **a est** con affaccio su part. 308 non oggetto di esecuzione.

PIANO SECONDO - Lotto 2

- **a nord** con affaccio su consistenza immobiliare non eseguita part. lle 320 e 444;
- **a sud** con affaccio su terrazzo coperto al piano primo sub 5 (lotto 2) oggetto di esecuzione;
- **a ovest** con affaccio su piazzale non oggetto di esecuzione part. lle 317-332;
- **a est** con affaccio su part. 308 non oggetto di esecuzione.

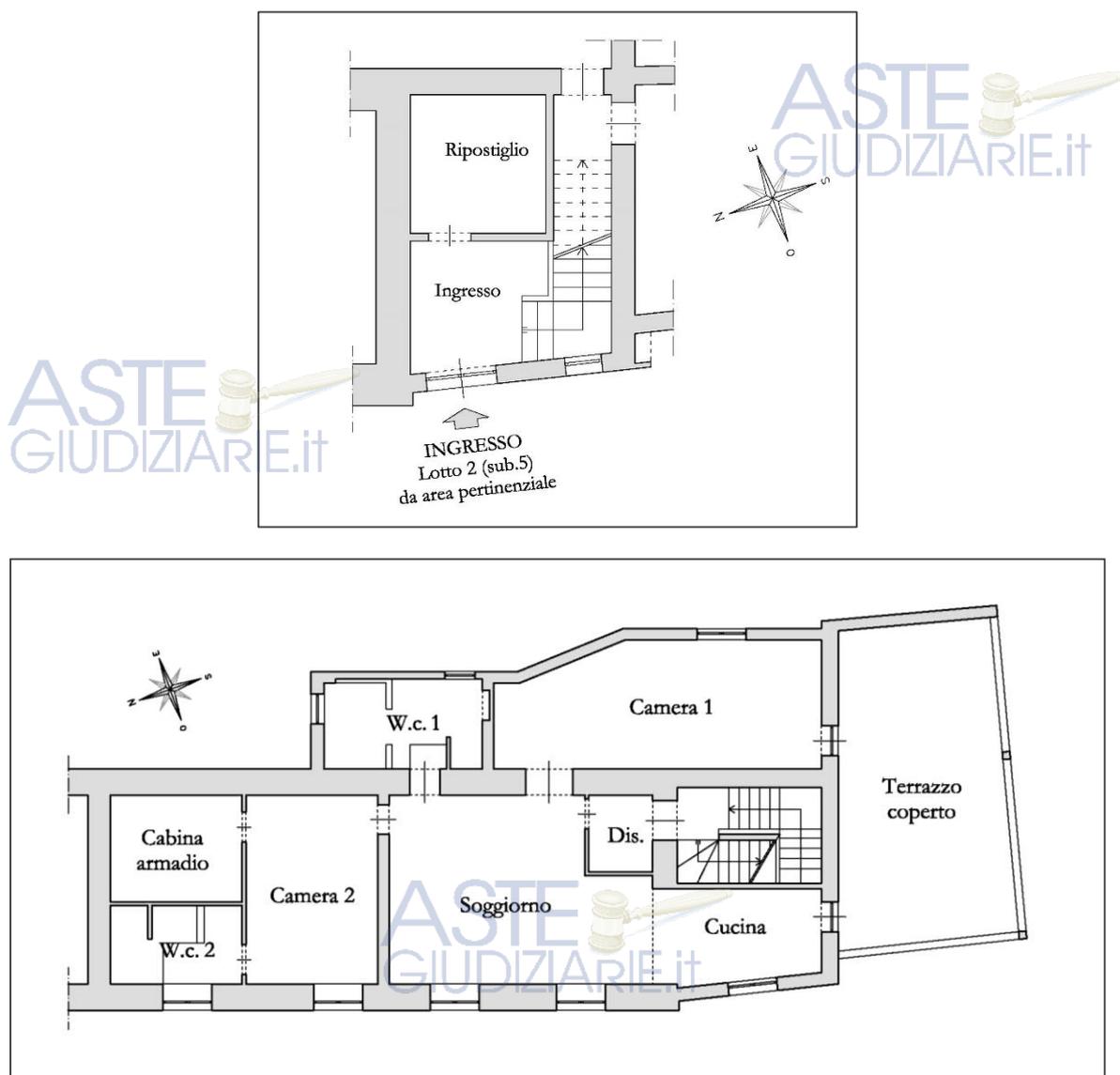


Immagine 10. Planimetria di dettaglio dell'appartamento ad uso civile abitazione di cui al Lotto 2, sub 5, eseguito in E.I. 328/2017 – PIANO TERRA e PIANO PRIMO - in scala 1:100 con distribuzione degli spazi interni e individuazione dei confini (cfr. All. 10M Vol. Allegati).

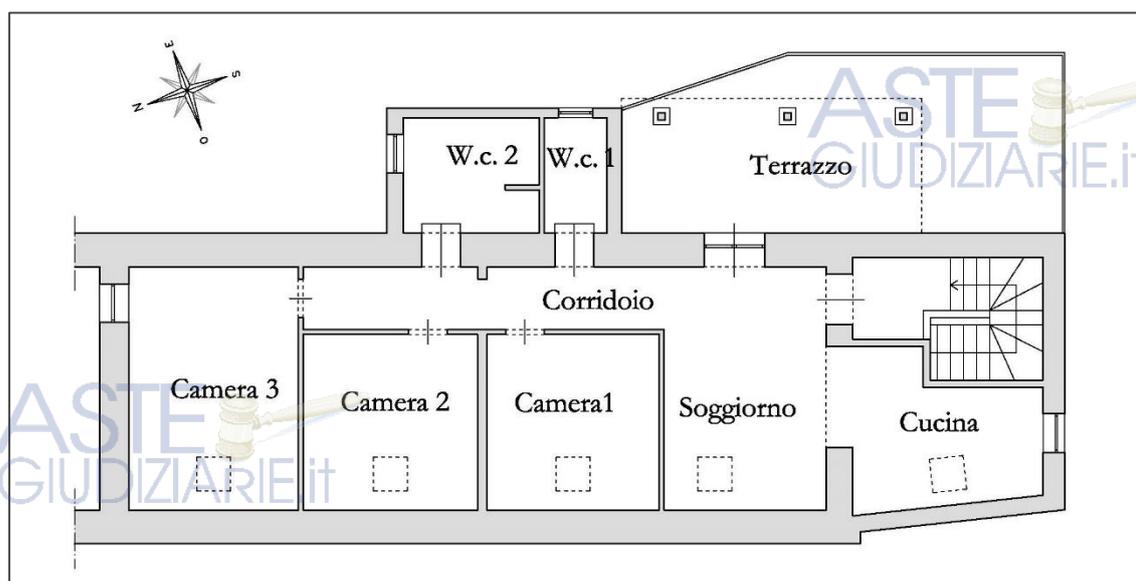


Immagine 11. Planimetria di dettaglio dell'appartamento usi civile abitazione di cui al Lotto 2, sub 5, eseguito in E.I. 328/2017 – PIANO SECONDO - in scala 1:100 con distribuzione degli spazi interni e individuazione dei confini (cfr. All. 10N Vol. Allegati).

Riepilogo consistenze superficiali delle varie parti del complesso Lotto Unico:

CONSISTENZE SUPERFICIALI LOTTO 1 Piano Terra sub 4

(H=3,10 m)

- Superficie utile deposito 1= 33,95 mq
- Superficie utile laboratorio= 34,19 mq
- Superficie utile deposito 2= 21,75 mq
- Superficie utile deposito 3= 16,81 mq
- Superficie utile anti WC 1= 4,25 mq
- Superficie utile WC 1= 3,22 mq
- Superficie utile anti WC 2= 4,05 mq
- Superficie utile WC 2= 2,52 mq
- Superficie utile disimpegno= 1,37 mq

superficie utile residenziale totale= 122,11 mq

- Superficie utile terrazzo coperto 1= 4,58 mq
- Superficie utile terrazzo coperto 2= 16,52 mq

superficie utile non residenziale totale= 21,10 mq

CONSISTENZE SUPERFICIALI LOTTO 2 Piano Terra sub 5

- Superficie utile ingresso= 5,71 mq
- Superficie utile ripostiglio= 6,81 mq

superficie utile residenziale totale= 12,52 mq

CONSISTENZE SUPERFICIALI LOTTO 2 Piano Primo sub 5

(Hmax=2,90 m – Hmin= 2,80 m)

- Superficie utile disimpegno= 3,48 mq
- Superficie utile soggiorno= 31,48 mq
- Superficie utile cucina= 11,02 mq
- Superficie utile camera 1= 27,60 mq
- Superficie utile camera 2= 17,67 mq
- Superficie utile WC 1= 9,65 mq
- Superficie utile WC 2= 7,35 mq
- Superficie utile cabina armadio= 9,97 mq
- **superficie utile residenziale totale= 118,22 mq**
- Superficie utile terrazzo coperto= 37,57 mq
- **superficie utile non residenziale totale= 37,57 mq**

CONSISTENZE SUPERFICIALI LOTTO 2 Piano Secondo sub 5

(Hmax=3,00 m – Hmin= 1,75 m)

- Superficie utile soggiorno= 16,91 mq
- Superficie utile cucina= 12,01 mq
- Superficie utile camera 1= 12,95 mq
- Superficie utile camera 2= 13,14 mq
- Superficie utile camera 3= 17,67 mq
- Superficie utile corridoio= 9,63 mq
- Superficie utile WC 1= 2,96 mq
- Superficie utile WC 2= 6,72 mq
- **superficie utile residenziale totale= 91,99 mq**
- Superficie utile terrazzo= 31,68 mq
- **superficie utile non residenziale totale= 31,68 mq**

Per ulteriori più ampi dettagli descrittivi ed illustrativi si rimanda ai rilievi metrici e fotografici (cfr. All.ti 10L-M-Ndel Vol allegati e relaz. Grafico/fotografica in separato file) ed ai successivi quesiti della presente relazione.

Segue **Quesito 5** sui TITOLI di PROPRIETA':→

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

TITOLI di PROPRIETA’

Alla luce dell’analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché dall’analisi della documentazione ipocatastale agli atti telematici del procedimento (*Certificato notarile per notaio Gustavo OMISSIS del 03/10/2017 - in all. 3A del Vol. Allegati*), risulta che:

- i Lotti 1 e 2 (Foglio 65 Part. 165 sub 4 e sub 5) sono pervenuti per il diritto di piena proprietà in capo al soggetto debitore, la società OMISSIS CF/P.IVA OMISSIS (ad oggi volturata in virtù della ragione sociale in “OMISSIS” con la stessa partita iva), in virtù del seguente **titolo di proprietà principale** (cfr. *All. 3B Vol. Allegati*) e relative trascrizioni, una per ciascun subalterno (cfr. *All. 6D e 6E Vol. Allegati*):
 - **All. 3B) TITOLO di PROPRIETA’ PRINCIPALE: ATTO di Compravendita Lotto 1 e 2 (N.C.E.U. di Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 - sub 5): ATTO del 26/10/2006** per notaio *Dott. Matteo OMISSIS* del repertorio n. 41356 racc. n. 19440; registrato a Salerno (SA) il 30/10/2006 al n.ro 5849/1T.
 - **All. 6D) Nota di trascrizione atto MATTEO OMISSIS Rep. 41356/19440:** nota del **31/10/2006** ai num.ri R.G. 58048, R.P. 35334, a favore di **OMISSIS (Soggetto Debitore)** e contro **OMISSIS** e **OMISSIS (Dante Causa del Debitore)** coniugati in regime di comunione legale dei beni, sull’immobile Foglio 65 Part. 165 **sub 4 (Lotto 1)**.
 - **All. 6E) Nota di trascrizione atto MATTEO OMISSIS Rep. 41356/19440:** nota del **31/10/2006** ai num.ri R.G. 58048, R.P. 35335, a favore di **OMISSIS (Soggetto Debitore)** e contro **OMISSIS** e **OMISSIS (Dante Causa del Debitore)** coniugati in regime di comunione legale dei beni, sull’immobile Foglio 65 Part. 165 **sub 5 (Lotto 2)**.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA’:

- Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà e relative Trascrizioni, nonché documentazione ipocatastale citata in certificazione notarile, **il C.T.U. ha riscontrato delle incongruenze** riguardanti esclusivamente le provenienze dei beni, tra quanto specificato nella certificazione notarile OMISSIS e quanto riportato nell’atto di compravendita OMISSIS, inoltre è stato riscontrato un **errore** nel riferimento dato dal notaio OMISSIS nella certificazione notarile agli atti (cfr. *All. 3A del Vol. Allegati*) per i numeri di Repertorio e Raccolta dell’atto di compravendita OMISSIS,

che il notaio OMISSIS identifica come Rep. 58048/35334 (confondendoli con gli estremi della prima trascrizione) ma che in realtà corrispondono ai nn. Rep. 41356 e Racc. 19440. Di seguito si specificano in dettaglio le incongruenze trovate nelle provenienze:

- nella certificazione notarile OMISSIS del 03/10/2017 (cfr. All. 3A del Vol. Allegati) “...Ai signori OMISSIS e OMISSIS, i beni erano pervenuti per averli acquistati dalla signora OMISSIS Antonia o Antonietta, nata a Salerno il 12 giugno 1921, con atto a rogito Notar OMISSIS di Salerno, del 29 luglio 1983, registrato a Salerno l'8 agosto 1983 al n. 9007 e trascritto in data 27 agosto 1983 ai nn. 21384/18214, alla quale erano pervenuti in virtù di atto a rogito Notar OMISSIS di Salerno del 13 maggio 1983, registrato a Salerno il 25 maggio 1983 al n. 5875, trascritto in data 1 giugno 1983 ai nn. 14072/12130...”

- nell'atto di compravendita Notaio Matteo OMISSIS del 26/10/2006 Rep. 41356 Racc. 19440 (cfr. All. 3B del Vol. Allegati) I VENDITA per il sub 4 (Lotto 1) “...Pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di Cava de' Tirreni del 26 febbraio 1994 trascritto il 8 marzo detto ai nn. 5856/4559 dal signor OMISSIS Giuseppe al quale pervenne parte in virtù di successione al signor OMISSIS Antonio deceduto il 8 marzo 1970 (den.succ.reg.ta a Salerno il 6.7.70 n. 71 Vol. 418) e successiva attribuzione in divisione giusta atto a rogito Notaio OMISSIS del 13 maggio 1983 trascritto il dì 1 giugno detto ai nn. 14072/12130 e parte in virtù di atto di cessione i diritti a rogito Notaio A. Reale del 22 maggio 1987 trascritto il 5 giugno detto ai nn. 15800/12765...”

- nell'atto di compravendita Notaio Matteo OMISSIS del 26/10/2006 Rep. 41356 Racc. 19440 (cfr. All. 3B del Vol. Allegati) II VENDITA per il sub 5 (Lotto 2) “...Pervenuto, al signor OMISSIS, parte in virtù della citata successione al padre OMISSIS Antonio e successiva attribuzione in divisione, in comunione con la germana OMISSIS Antonia, giusta il citato atto Reale del 13 maggio 1983 e parte in comunione di beni con la signora OMISSIS, in virtù di atto di cessione di diritti a rogito Notaio OMISSIS di Salerno del 29 luglio 1983 trascritto il 27 agosto detto ai nn. 21384/18214...”

- Per ulteriori dettagli su tali incongruenze circa le **provenienze ultraventennali**, si rimanda alla consultazione diretta della certificazione notarile OMISSIS e all'atto di compravendita OMISSIS, fermo restando che il sottoscritto esperto non può far altro che segnalare tali incongruenze la cui verifica spetta esclusivamente ad un notaio o comunque ad un esperto di diritto. Resta facoltà del creditore procedente, eventualmente, se lo ritiene opportuno, far reiterare la certificazione notarile dallo stesso notaio OMISSIS invitandolo anche ad esprimersi su quanto riportato nel titolo di proprietà principale (atto OMISSIS 2006).

Segue Quesito 6 sulla possibile divisione dei beni:→

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

Poiché il pignoramento aggredisce la piena proprietà dei Lotti 1 e 2 in capo alla società debitrice, non si pone alcun problema divisionale.



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

Il Lotto 1 (sub 4), locale commerciale adibito a produzione e commercio di prodotti alimentari risulta dotato di contratto di locazione in essere, stipulato tra la società “OMISSIS Srl” e la società debitrice (cfr. All. 11A Vol. Allegati), regolarmente registrato nel 2015 in data antecedente il pignoramento, con durata 6+6 anni, scadenza il 01/07/2027 e canone locativo previsto in 400,00 euro mensili: di conseguenza essendo il contratto opponibile all’acquirente, il Lotto 1, fermo restando piena facoltà e discrezionalità anche diversa del G.E., non può ritenersi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 328/2017, sebbene ci sia stato legame societario tra i contraenti, rinvenibile nelle visure camerali, la cui ultima analisi è rimandata alla facoltà del G.E..

Il Lotto 2 (sub 5), appartamento al piano primo e appartamento al piano secondo mansardato, risulta anch’esso dotato di contratto di locazione in essere, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dallo stesso sig. OMISSIS (rappresentante legale della società debitrice), contratto stipulato tra il sig. OMISSIS come persona fisica e la società debitrice (cfr. All. 11B Vol. Allegati), registrato in data 31/07/2015 con scadenza al 01/07/2023 e canone locativo pattuito in 400,00 euro mensili: di conseguenza essendo il



contratto opponibile all'acquirente, il Lotto 2, fermo restando piena facoltà e discrezionalità anche diversa del G.E. non può ritenersi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 328/2017, sebbene ci sia stato legame societario tra i contraenti, rinvenibile nelle visure camerali, la cui ultima analisi è rimandata alla facoltà del G.E..

Per completezza di informazione, il titolare della ditta locataria sig. OMISSIS, compare anche nella visura camerale della società debitrice ed ha in locazione entrambi i lotti con due contratti differenti.

Per quanto attiene al **possesso e all'uso materiale effettivo**, il Lotto 1 (sub 4) è in possesso della società "OMISSIS Srl" con rappresentante legale lo stesso sig. OMISSIS così come si evince dalla visura camerale in allegato alla presente relazione peritale, che lo utilizza come laboratorio e negozio di vendita di prodotti dolciari (*cfr. All. IIC Vol. Allegati*), il Lotto 2 (sub 5) relativamente al piano primo è in possesso materiale del sig. OMISSIS e famiglia, e viene utilizzato come appartamento per civile abitazione, mentre sempre il Lotto 2 (sub 5) relativamente al piano secondo mansardato è in possesso materiale del sig. OMISSIS (rappresentante legale della società debitrice) e famiglia, anch'esso utilizzato come appartamento per civile abitazione. Il ripostiglio al piano terra Lotto 2 (sub 5) viene utilizzato da entrambi i nuclei familiari. Tutto ciò detto è stato riportato anche nel verbale di secondo sopralluogo del 14/11/2017 (*cfr. All. 8B Vol. Allegati*).



Segue **Quesito 8** sul canone di locazione:→

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

Premesso che tutte le unità immobiliari si trovano in buono stato di conservazione, con utenze allacciate e che le stesse sono situate in una posizione, seppur strategica dal punto di vista della vicinanza alle infrastrutture viarie di collegamento con gli svincoli autostradali e non, con posizione piuttosto centrale rispetto alla città di Salerno, rimane comunque poco appetibile dal punto di vista paesaggistico. Considerando tuttavia che le condizioni riscontrate agli interni in data secondo accesso portano a ritenere il buono stato di conservazione, il CTU ha provveduto alla stima di un canone locativo per consultazione diretta delle agenzie immobiliari (*All. 9D Vol. Allegati*) del circondario. Dal confronto dei dati ottenuti da tali ricognizioni con le fonti indirette (*All.ti 9A-B-C Vol. Allegati*) emerge notevole differenza degli importi suggeriti dalle agenzie di zona rispetto alla maggior parte di quelli calcolati attraverso i valori unitari di locazione. Alla luce di tali analisi, il sottoscritto esperto ritiene maggiormente perseguibili sul mercato delle locazioni i canoni ottenuti per mediazione dei valori ottenuti dalle agenzie di zona rispetto a quelli pure indicati nel prosieguo ma di cui non si tiene conto, se non per il valore di locazione per il Lotto di Borsino Immobiliare e calcolati a partire dai valori unitari delle fonti indirette.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE ATTRAVERSO LE FONTI INDIRETTE

LOTTO 1 (SUB 4)

✓ **Valore Omi:**

Canone di affitto Negozi

$(4,8 + 7,2)/2 = 6,00 \text{ €/mq} \times 186 \text{ mq} = \mathbf{1116 \text{ € mensili}}$

✓ **Quotazioni Metroquadro**

Canone di affitto Negozi – Via OMISSIS Carlo

NON ci sono riferimenti per questa tipologia di immobile

✓ **Borsino Immobiliare**

Canone di affitto Negozi - Parte Alta Di Via S. Calenda, V. Calata S. Vito, Fratte Inclusa Zona Svincolo

$6,60 \text{ €/mq} \times 186 \text{ mq} = \mathbf{1227,6 \text{ € mensili}}$

LOTTO 2 (SUB 5)

✓ **Valore Omi:**

Canone di affitto Abitazioni Civili

$(3,90 + 5,80)/2 = 4,85 \text{ €/mq} \times 295 \text{ mq} = \mathbf{1430,75 \text{ € mensili}}$

✓ **Quotazioni Metroquadro**

Canone di affitto Abitazioni Civili - Via OMISSIS Carlo

4,00 €/mq x 295 mq = **1180 € mensili**

✓ **Borsino Immobiliare**

Canone di affitto Abitazioni Civili - Parte Alta Di Via S. Calenda, V. Calata S. Vito, Fratte Inclusa Zona Svincolo

3,10 €/mq x 295 mq = **914,5 € mensili**

STIMA CANONE DI LOCAZIONE ATTRAVERSO LE FONTI DIRETTE

LOTTO 1 (SUB 4)

✓ **Agenzia Immobiliare 1**

Canone di affitto locali commerciali comparabili – località Fratte

$(700+800)/2= 750 \text{ €/mese}$

✓ **Agenzia Immobiliare 2**

Canone di affitto locali commerciali comparabili – località Fratte

$(700+800)/2= 750 \text{ €/mese}$

✓ **Agenzia Immobiliare 3**

Canone di affitto locali commerciali comparabili – località Fratte

$(900+1000)/2= 950 \text{ €/mese}$

LOTTO 2 (SUB 5)

✓ **Agenzia Immobiliare 1**

Canone di affitto abitazioni comparabili – località Fratte

$(700+800)/2= 750 \text{ €/mese}$

✓ **Agenzia Immobiliare 2**

Canone di affitto abitazioni comparabili – località Fratte

$(700+800)/2= 750 \text{ €/mese}$

✓ **Agenzia Immobiliare 3**

Canone di affitto abitazioni comparabili – località Fratte

$(700+800)/2= 750 \text{ €/mese}$

Pertanto alla luce di tutti gli elementi di analisi sopra evidenziati, il CTU ritiene quale **valore del più probabile canone di locazione per i lotti 1 e 2** gli importi di seguito riportati ottenuti per mediazione delle sole fonti dirette:

Stima più probabile canone di locazione Lotto 1:

$(750+750+950)/3= (\text{arrotondato}) 817 \text{ € mensili}$

Stima più probabile canone di locazione Lotto 2:
(914,5+750+750+750)/4= (arrotondato) 790 € mensili

Nota CTU

- Dal confronto tra i più probabili canoni di locazione, da spuntare verso terzi sul mercato delle locazioni, ed i canoni riportati nei contratti illustrati dal precedente quesito 7, emerge una sostanziale differenza da attribuire al legame societario tra le parti contraenti e alla circostanza per la quale il piano secondo del lotto 2 è effettivamente goduto dal concedente e non dal locatario. Eventualmente il custode potrebbe far riferimento, fermo restando diversa facoltà del G.E., agli importi indicati nei contratti quali indennità di occupazione e ai valori di stima sopra indicati come riferimento per eventuali tentativi di locazione a terzi estranei sul mercato libero.

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'

Nel caso in oggetto, il debitore è la società **OMISSIS** (attuale denominazione, a seguito dell'atto del 28/12/2011 Rep. 2565 per notaio De OMISSIS) con sede legale in Via Calo OMISSIS 2, 84135 Salerno (SA) n.REA SA-333763, C.F./P.IVA OMISSIS e socio accomandatario sig. OMISSIS. In tale visura camerale compare anche il Sig. OMISSIS, quale rappresentante legale pro-tempore e invece attuale locatario sotto altra società relativamente al sub 4 e come persona fisica relativamente al sub 5.

Per completezza di informazione, **la società locataria** è **OMISSIS S.R.L.** con sede legale in Via Federico Wenner 34/A, 84080 Pellezzano (SA) n.REA SA-OMISSIS, C.F./P.IVA OMISSIS e amministratore unico sig. OMISSIS.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai contenuti delle visure camerali in All.ti 4A e 11C del Vol. Allegati.

Segue **Quesito 10** su formalità, vincoli e oneri:→

Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o 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 cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)’*

Fermo restando che il piazzale di accesso ai Lotti 1 e 2, part 268 e 317 (non esegutate) è comune anche ad altre unità immobiliari (part.ile 320 e 444 non esegutate) afferenti allo stesso corpo di fabbrica, sulle parti comuni **non risulta istituito condominio**. Vi è inoltre da precisare che, relativamente alla **vincolistica, gli immobili si trovano in fascia di rispetto autostradale e cimiteriale**, così come riportato in cartografia vincolistica allegata alla presente relazione peritale (cfr. All. 10G Vol. Allegati), mentre per quanto concerne invece i vincoli sui beni culturali ed ambientali, si fa riferimento alla cartografia vincolistica in allegato (cfr. All. 10F Vol. Allegati) che identifica il vincolo a cui sono assoggettate le unità immobiliari oggetto di esecuzione come: VINCOLI IMPOSTI PER INDIVIDUAZIONE MORFOLOGICA “*Fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*”. Sulla consistenza immobiliare non insistono vincoli idrogeologici (cfr. All. 10E Vol. Allegati). Tutta la cartografia fin qui esposta è stata consultata e scaricata dal sito del Comune di Salerno (<http://www.comune.salerno.it/client/scheda.aspx?scheda=5203&stile=2>). Più in dettaglio, **il piazzale part. 268 (non esegutata) è assoggettato alla presenza dei piloni del viadotto che sorregge la bretella di collegamento tangenziale-autostrada A2 del mediterraneo (ex A3 SA-RC)**. Pertanto a rigore, detto piazzale non potrebbe essere recintato e in ogni caso dovrebbe essere consentita pulizia e possibilità di manutenzione all’ANAS. Relativamente alla pulizia non si esclude la presenza di eventuali accordi taciti e bonari tra le parti, che consentano la recinzione a patto di tenere l’area pulita e disponibile per eventuale accesso sporadico in occasione di manutenzione straordinaria.

Segue **Quesito 11** sull’esistenza di formalità, vincoli ed oneri:→

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **17/10/2017** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano gravare complessivamente sui **Lotti 1 e 2**, le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI sui LOTTI 1 e 2

- ✓ **All. 6F) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** (su cui è incardinata la presente E.I. 328/2017) del **31/10/2006 R.G. 58054, R.P. 16154**, a favore di OMISSIS, SOCIETÀ PER AZIONI (oggi OMISSIS Creditore Procedente) contro la società **OMISSIS** (oggi OMISSIS Soggetto Debitore), gravante sugli immobili identificati come Lotti 1 e 2 nella presente relazione peritale e identificati in **N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 e 5**, correlata di **Domanda di Annotazione - Annotazione a Iscrizione del 24/11/2017 R.G. 63913 R.P. 7080**.
- ✓ **All. 6 H) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da **Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**, del **26/04/2016** a favore di OMISSIS S.P.A. (creditore iscritto diverso dal precedente) contro la società OMISSIS (Soggetto Debitore), gravante sugli immobili identificati come Lotti 1 e 2 nella presente relazione peritale e identificati in **N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 e 5** (Ipoteca iscritta per la somma di 48.279,10 euro oltre interessi e spese).
- ✓ **All. 6I) Nota di trascrizione del Pignoramento** (su cui è incardinata la presente E.I. 328/2017) del **27/09/2017 R.G. 35964, R.P. 27763**, a favore di **OMISSIS S.P.A** (Creditore Procedente) contro la **società OMISSIS** (oggi OMISSIS Soggetto Debitore), gravante sulle unità immobiliari **N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 e sub 5** (Pignorate per l'intero e per la somma di **469.066,12 €**).

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni**: →

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	0	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 328/2017, sono pari a ***I pignoramento, I ipoteca volontaria, I ipoteca legale di conc. Amministrativa/riscossione:***

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Volontaria (banca-privato)	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Legale Conc. Amministrativa/riscossione	0	0	0	0

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

$$(294+35) € = 329 €$$

Costi delle relative cancellazioni: € 329,00

Il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre detto importo dal valore dei Lotti in quanto importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

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

*Segue **Quesito 12** visure catastali e ipotecarie: →*

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

Dagli accessi effettuati in date **17/10-23/10-2017** e **01/01-02/01-04/01-2018** presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (visure per soggetto (Soggetto Debitore) e visure storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5 - DATI CATASTALI** (visure catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis e cartacea e Planimetria catastale del compendio immobiliare Foglio 65 Part. 165 sub 4 e sub 5), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5:DATI CATASTALI

- ✓ **All. 5A) Visura storica per Soggetto Debitore (Soggetto OMISSIS): Terreni e Fabbricati in tutta la provincia di Salerno.**
- ✓ **All. 5B) Visura storica per Soggetto Debitore (Soggetto OMISSIS): Terreni e Fabbricati in tutta la provincia di Salerno.**
- ✓ **All. 5C) Mappa catastale Wegis (scala 1:1000) Foglio 65 Comune di Salerno (SA), di ubicazione cespite esecutato costitutivo delle unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2.**
- ✓ **All. 5D) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 165 sub 4 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5E) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 165 sub 5 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5F) Planimetria Lotto 1, Foglio 65 Part. 165 sub 4 Comune di Salerno (SA) Via OMISSIS civ. 118 (ora civ. 2) piano T.**
- ✓ **All. 5G) Planimetria Lotto 2, Foglio 65 Part. 165 sub 5 Comune di Salerno (SA) Via OMISSIS civ. 118 (ora civ. 2) piano 1-2.**
- ✓ **All. 5H) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 268 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5I) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 309 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5L) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 310 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5M) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 312 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5N) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 317 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5O) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 318 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5P) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 319 Comune di Salerno (SA).**
- ✓ **All. 5Q) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 332 Comune di Salerno (SA).**

- ✓ All. 5R) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 334 Comune di Salerno (SA).
- ✓ All. 5S) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 311 Comune di Salerno (SA).
- ✓ All. 5T) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 308 Comune di Salerno (SA).
- ✓ All. 5U) Visura storica per immobile N.C.E.U. Foglio 65 Part. 333 Comune di Salerno (SA).

Dall'accesso effettuati in data **03/10-17/10-11/11-2017** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- VISURE IPOTECARIE:**

ELENCHI FORMALITÀ PER SOGGETTO E PER IMMOBILE

- ✓ All. 6A) Elenco formalità per soggetto debitore (*OMISSIS, oggi OMISSIS*).
- ✓ All. 6B) Elenco formalità per immobile *N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4* (LOTTO 1 – piano T).
- ✓ All. 6C) Elenco formalità per immobile *N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 5* (LOTTO 2 – piano T-1-2).
- ✓ All. 6L) Formalità *Foglio 65 Part. 318*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ✓ All. 6D) Nota di Trascrizione ATTO di COMPRAVENDITA del 31/10/2006 R.G. 58048 R.P. 35334, a favore di *OMISSIS - C.F. OMISSIS (Soggetto Debitore)* e contro i Sig.ri *OMISSIS e OMISSIS*, per il locale deposito al piano terra Foglio 65 Part. 165 sub 4.
- ✓ All. 6E) Nota di Trascrizione ATTO di COMPRAVENDITA del 31/10/2006 R.G. 58049 R.P. 35335, a favore di *OMISSIS - C.F. OMISSIS (Soggetto Debitore)* e contro i Sig.ri *OMISSIS e OMISSIS*, per l'appartamento uso ufficio al piano T-1-2 Foglio 65 Part. 165 sub 5.
- ✓ All. 6F) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato (*su cui è incardinata la presente E.I. 328/2017*) del 31/10/2006 R.G. 58054, R.P. 16154, a favore di *OMISSIS, SOCIETÀ PER AZIONI (oggi OMISSIS S.P.A)* (Creditore Procedente) contro la *OMISSIS (Soggetto Debitore)*, gravante sulle unità immobiliari N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 e sub 5.
- ✓ All. 6G) Domanda di Annotazione - Annotazione a Iscrizione del 24/11/2006 R.G. 63913 R.P. 7080, a favore di *OMISSIS, SOCIETÀ PER AZIONI (oggi OMISSIS S.P.A)* (Creditore Procedente) contro la *OMISSIS (Soggetto Debitore)* riferita alla formalità Iscrizione R.P. 16154 del 31/10/2006.

- ✓ **All. 6H) Nota di Iscrizione Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione del 26/04/2016 R.G. 16847, R.P. 1979**, a favore di **OMISSIS S.P.A.** contro la **OMISSIS (Soggetto Debitore)**, gravante sulle unità immobiliari **N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 e sub 5**.
- ✓ **All. 6I) Nota di trascrizione Atto Esecutivo Cautelare (su cui è incardinata la presente E.I. 328/2017) del 27/09/2017 R.G. 35964, R.P. 27763**, a favore di **OMISSIS S.P.A (Creditore Procedente)** contro la **OMISSIS (Soggetto Debitore)**, gravante sulle unità immobiliari **N.C.E.U. Salerno Foglio 65 Part. 165 sub 4 e sub 5 (Pignorata per l'intero e per la somma di 469.066,12 €)**.

All'esito di un confronto incrociato non risultano incongruenze significative, salvo quanto già riportato nei quesiti iniziali 1,2,3,4,5.



Segue **Quesito 13** sulla regolarità edilizia:→



Quesito 13: ‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 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’

Al fine di verificare la regolarità edilizia, il sottoscritto, effettuava le necessarie richieste presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Salerno e l’ufficio Sisma, richiedendo copia dei titoli abitativi relativi all’immobile oggetto di esecuzione immobiliare (LOTTI 1 e 2: foglio 65 part. 165 sub. 4 e 5) e di piena proprietà della società OMISSIS.

Dal confronto tra quanto riportato nell’atto di compravendita del notaio Matteo OMISSIS (*titolo di proprietà principale*) e quanto desunto dal CTU a seguito delle ispezioni presso gli uffici tecnici competenti del Comune di Salerno (SA), risulta che: i **Lotti 1 e 2**, oggetto della presente **E.I. 328/2017**, ricadono in zona omogenea B dello strumento urbanistico vigente, e si trattava in origine di **vecchi fabbricati rurali ristrutturati a seguito del sisma dell’Irpinia e ai sensi della Legge 219/81**, come più ampiamente illustrato nel prosieguo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO LOTTO UNICO

In merito agli **aspetti urbanistici** si rileva che i Lotti 1 e 2 oggetto della presente E.I. ricadono in “zona omogenea B” del vigente *Piano Urbanistico Comunale* (P.U.C.), così come si evince dalla tavola n. P2.04 allegata al PUC (*cfr. All. 7S del volume allegati*) e di seguito riportato come stralcio:

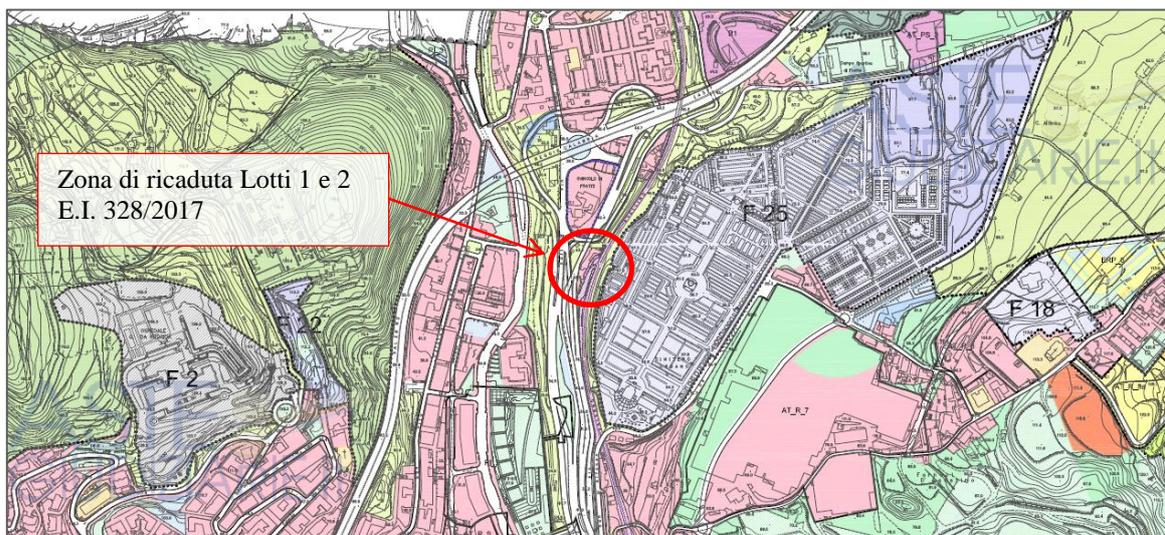
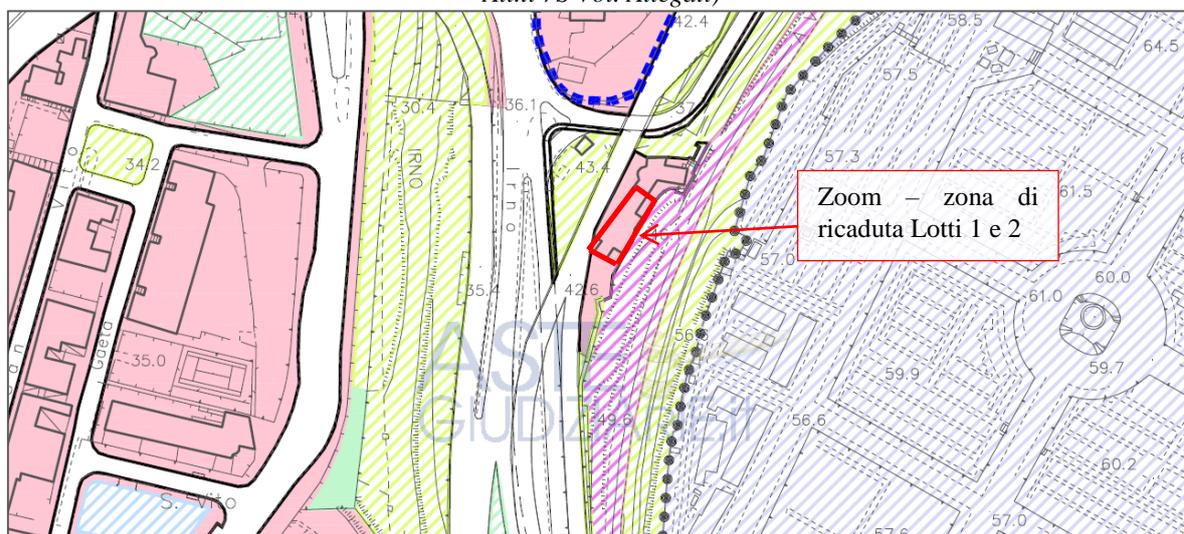


Immagine 12. Stralcio PUC Comune di Salerno (SA): Tavola n. P2.04 – ZoOMISSISzione- Scala 1:4000. (cfr. anche All.ti 7S Vol. Allegati)



Legenda	
•••••	CONFINE COMUNALE
•••••	LIMITI DI ZONA OMOGENEA
[Grey Box]	ZONA OMOGENEA A
[Red Box]	ZONA OMOGENEA B
[Pink Box]	B1,n - Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
[Light Pink Box]	Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
[Light Pink Box]	Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
[Green Box]	Ambiti pubblici di riqualificazione
[Yellow Box]	ZONA OMOGENEA C- c,n - Nuova edilizia residenziale
[Light Blue Box]	ZONA OMOGENEA D- D,n - Nuova edilizia produttiva
[Light Green Box]	ZONA A.S.I.
[Light Green Box]	ZONA OMOGENEA E
[Light Green Box]	E1 - Zona agricola perurbana
[Light Green Box]	E2 - Zona agricola produttiva
[Light Green Box]	E3 - Zona boschiva, incolta e pascoliva
[Blue Box]	ZONA OMOGENEA F- F,n - Attrezzature di Interesse generale
[Blue Box]	attrezzature varie
[Blue Box]	attrezzature parziali - nautiche
[Grey Box]	STANDARD - Attrezzature pubbliche di Interesse locale e generale
[Green Box]	ALTRE DESTINAZIONI
[Green Box]	Verde di rispetto ambientale
[Yellow Box]	Arenille
[Blue Box]	INFRASTRUTTURE
[Blue Box]	Siradale
[Blue Box]	Ferrodarja
[Star]	Stazioni della metropolitana
[Yellow Box]	Azioni proposte della circumsaleritana e della metropolitana
[Blue Box]	LOCALIZZAZIONI
[Blue Box]	Nuovi Porti
[Dashed Line]	Proposta di ambito da stralciare dal P.R.T.C.

Immagine 13. Zoom su Stralcio PUC con indicazione legenda ed individuazione zona di ricaduta del compendio immobiliare Lotti 1 e 2 oggetto della E.I. 328/2017.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTI 1 E 2

Di seguito si riporta l'elenco, in successione storica, dei vari titoli edilizi recuperati, a partire da quelli connessi alla ristrutturazione post sismica dell'intero corpo di fabbrica, fino a quelli più recenti inerenti singole porzioni del fabbricato:

- Autorizzazione esecuzione lavori n. 48 Prot. 22859-6001 (cfr. ALL. 7A Vol Allegati)
- Autorizzazione n. 45 Prot. 99063 (cfr. ALL. 7B Vol Allegati)
- Perizia Tecnica L. 219-81 Prot. 3260 (cfr. ALL. 7C Vol Allegati)
- Collaudo Statico L. 219-81 Prot. 22340 (cfr. ALL. 7D Vol Allegati)
- Abitabilità L. 219-81 Prot. 75371 (cfr. ALL. 7E Vol Allegati)
- Concessione contributo L. 219 Prot. 12592 (cfr. ALL. 7F Vol Allegati)
- Spesa Contributo Legge 219 Prot. 18496 (cfr. ALL. 7G Vol Allegati)
- Collaudo Statico Prot. 4498 (cfr. ALL. 7H Vol Allegati)
- Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori L. 219-81 (cfr. ALL. 7I Vol Allegati)
- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 59 (cfr. ALL. 7L Vol Allegati)
- Dichiarazione Inizio Attività Prot. 123360 e s.m.i. (cfr. ALL.TI 7M-7P Vol Allegati)
- Comunicazione Inizio Lavori Prot. 190186 (cfr. ALL.TI 7Q-7R Vol Allegati)
- Comunicazione Inizio Lavori Prot. 205822 (cfr. ALL. 7S Vol Allegati)

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici progettuali più recenti, estrapolabili dai titoli edilizi sopra elencati, nonché dallo studio di questi ultimi, si evincono una serie di irregolarità edilizie gravanti sul cespite oggetto di esecuzione e di seguito divise ed elencate per lotti.

LOTTO 1:

Le ultime pratiche edilizie riguardanti il sub. 4, a piano terra, risalgono a quelle presentate al Comune di Salerno ai sensi della L. 219/81 e s.m.i., per interventi di manutenzione straordinaria sul fabbricato (Foglio 65 part. 165) a seguito dei danni subiti a causa degli eventi sismici del 1980, con regolare Autorizzazione Sindacale n.45 del 17.11.1987. Confrontando i grafici in allegato alla predetta pratica, ed alle successive integrazioni, con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, la sottoscritta ha avuto modo di riscontrare le seguenti difformità:

- al piano terra, il sub 4, risultava denunciato ad uso abitativo, con regolare attestato di abitabilità (cfr. All. 7E Vol. Allegati), mentre allo stato attuale risulta adibito ad uso produttivo/commerciale anche se accatastato come magazzini e locali di deposito in cat. C/2 (incongruenze sulla destinazione d'uso dell'immobile);
- diversa disposizione dei divisori interni;
- assenza di terrazzo coperto lato sud.

Tutto ciò sopra descritto è meglio confrontabile nelle immagini di seguito riportate:

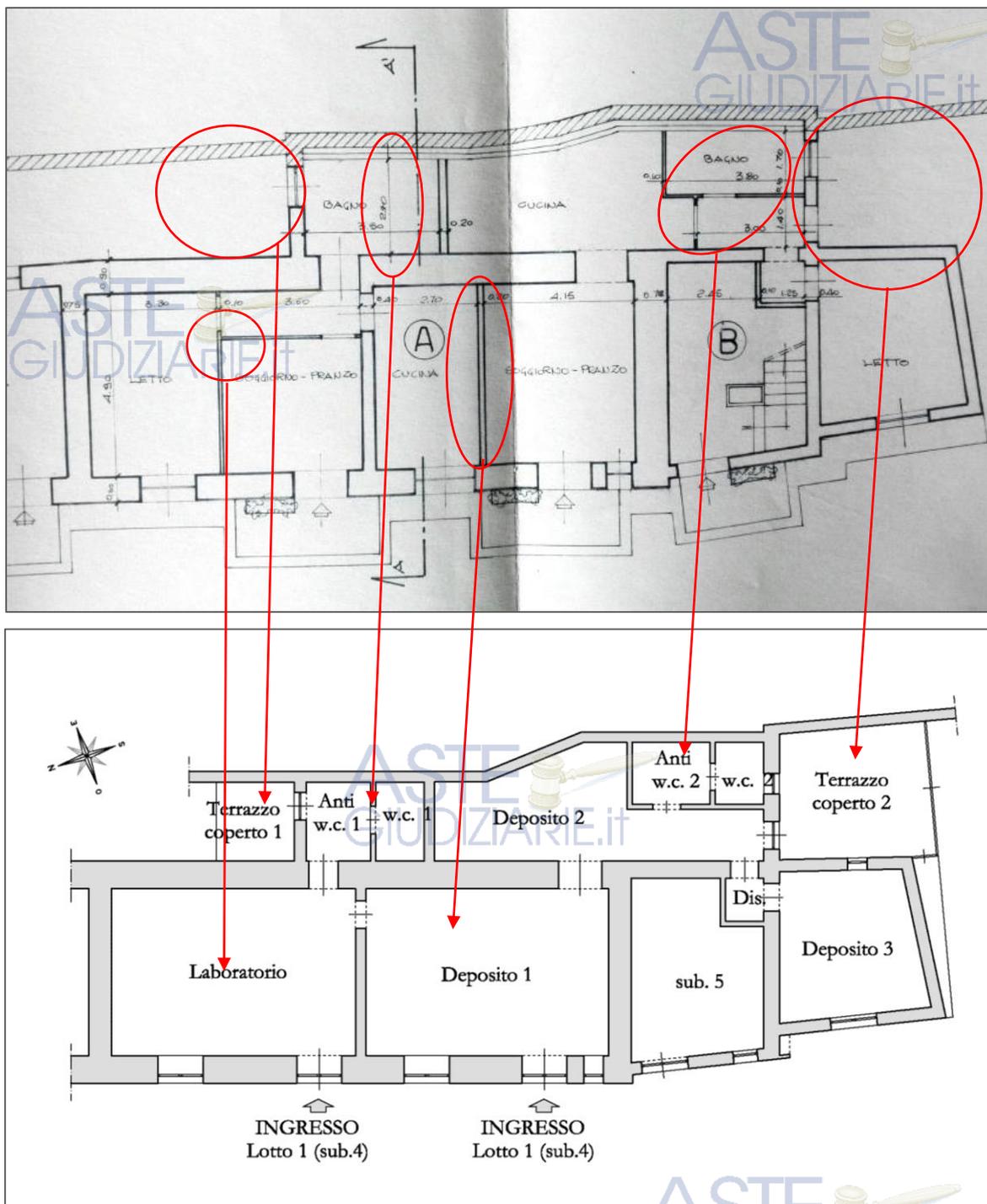


Immagine 14. Confronto elaborato planimetrico del Piano Terra sub 4 estrapolato dai titoli edilizi con l'elaborato planimetrico dello stato di fatto.

LOTTO 2:

Stando agli ultimi elaborati grafici presentati al Comune di Salerno con D.I.A N.123360 del 29/07/2008 (cfr all. 7M Vol. allegati) e successiva integrazione del 22/10/2008 prot. 166868 (cfr all. 7P Vol. allegati), nonché alla Comunicazione di Inizio Lavori del 01/10/2010 prot. 190186, riguardanti il piano terra, il piano primo e il piano secondo (sub. 5), si evince che:

- Al piano terra, il sub 5 risultava denunciato ad uso abitativo, con regolare attestato di abitabilità (cfr. All. 7E Vol. Allegati), mentre allo stato attuale risulta adibito ad uso civile abitazione, anche se accatastato come uffici e studi privati in cat. A/10. Il piano terra, dove è riportato esclusivamente il vano scala ed il ripostiglio, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.
- Al piano primo, il sub 5 risultava denunciato ad uso abitativo, con regolare attestato di abitabilità (cfr. All. 7E Vol. Allegati), mentre allo stato attuale risulta adibito ad uso civile abitazione, anche se accatastato come uffici e studi privati in cat. A/10. La disposizione dei divisori interni risulta pressoché conforme, senza nessuna sostanziale difformità. Il terrazzo esterno, ad est del fabbricato, risulta, attualmente chiuso su tutti i lati, in copertura, e adibito a camera da letto a servizio dell'appartamento del piano primo (detto volume risulta quindi totalmente abusivo). Il terrazzo esterno, a sud del fabbricato, risulta invece, svilupparsi lungo tutto il lato sud, e non per la sola prima metà così come riportato negli elaborati grafici allegati alla CIL prot. 190186/2010.
- Al Piano secondo, il sub 5 risultava denunciato ad uso abitativo, con regolare attestato di abitabilità (cfr. All. 7E Vol. Allegati), mentre allo stato attuale risulta adibito ad uso civile abitazione, anche se accatastato come uffici e studi privati in cat. A/10. La disposizione dei divisori interni risulta pressoché conforme, senza nessuna sostanziale difformità, ad eccezione del muro divisorio tra corridoio e camera 3, del muro divisorio portante tra cucina e soggiorno e della posizione dei lucernari. Il terrazzo, sul lato est, è richiamato solo nella pratica di condono con C.E. in sanatoria n.59/99, e riporta anche una struttura prefabbricata in metallo avente dimensioni in pianta 2.60m x 2.20m utilizzata come locale accessorio al sottotetto. Attualmente, sul predetto terrazzo, risulta realizzata, invece, una tettoia di copertura con struttura portante il legno lamellare, di dimensioni maggiori rispetto alla struttura metallica contemplata nella C.E. n.59/99. Il terrazzo, e la tettoia in legno, non risultano negli elaborati grafici allegati alla CIL prot. 190186/2010.

Tutto ciò sopra descritto è meglio confrontabile nelle immagini di seguito riportate:

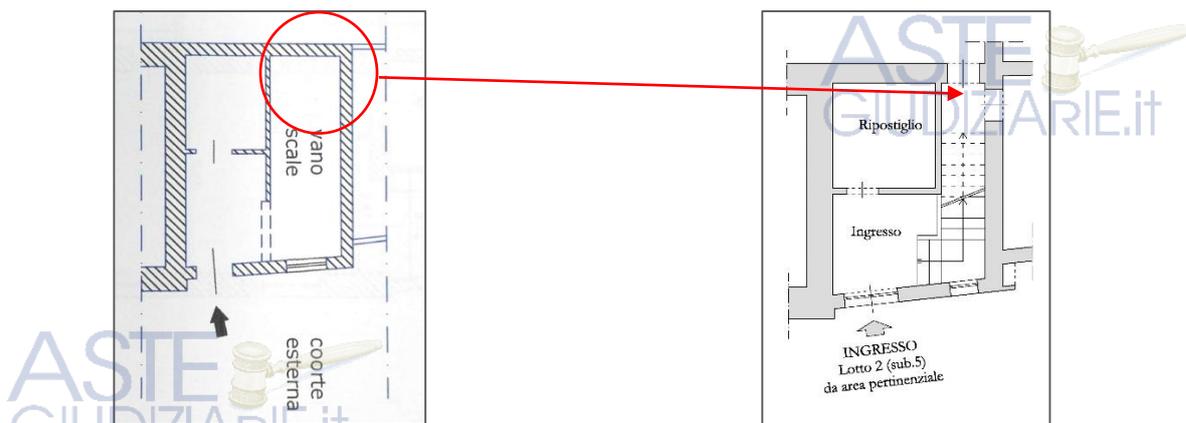


Immagine 15. Confronto elaborato planimetrico del Piano Terra sub 5 estrapolato dai titoli edilizi con l'elaborato planimetrico dello stato di fatto.

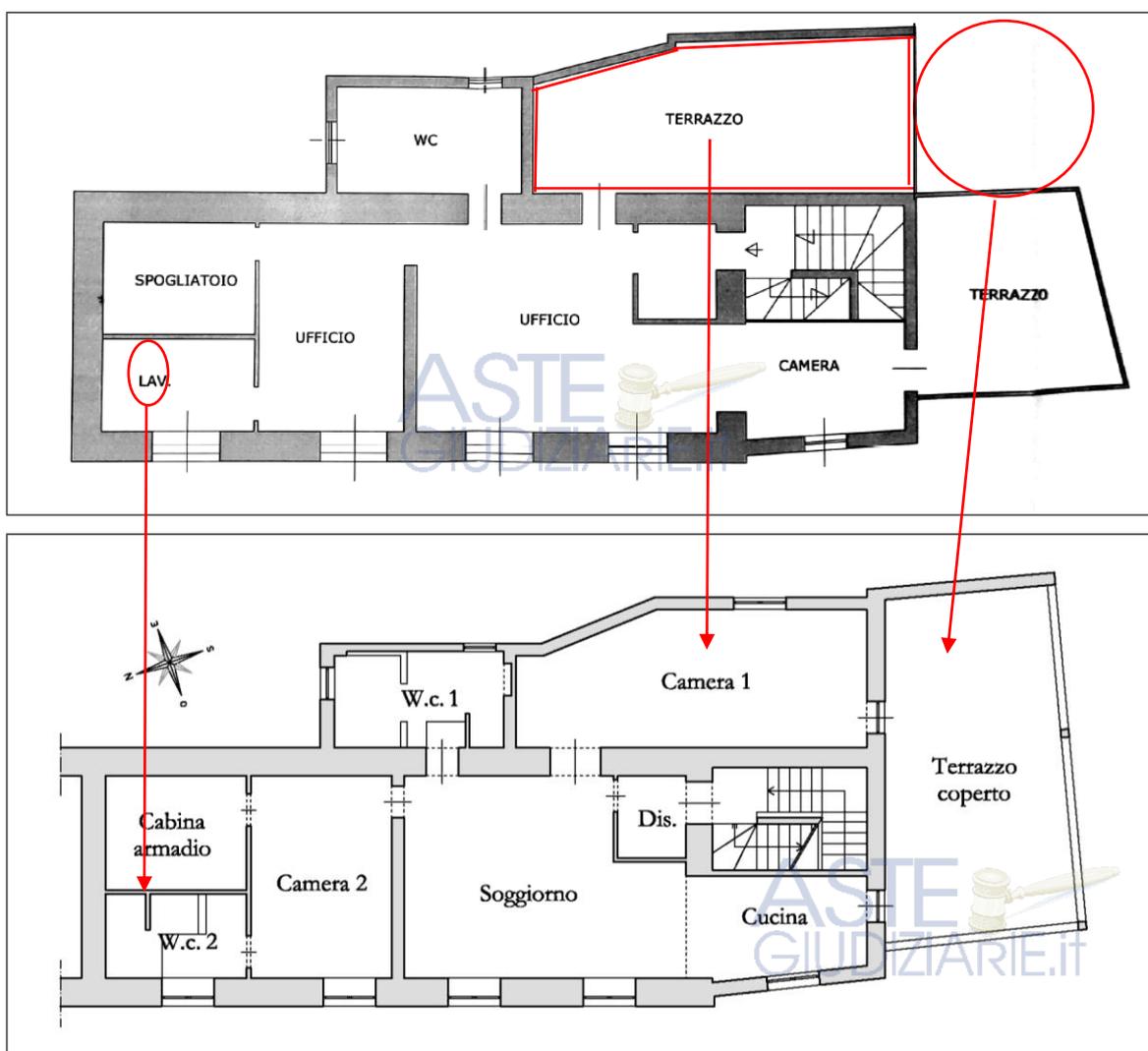


Immagine 16. Confronto elaborato planimetrico del Piano Primo sub 5 estrapolato dai titoli edilizi con l'elaborato planimetrico dello stato di fatto.

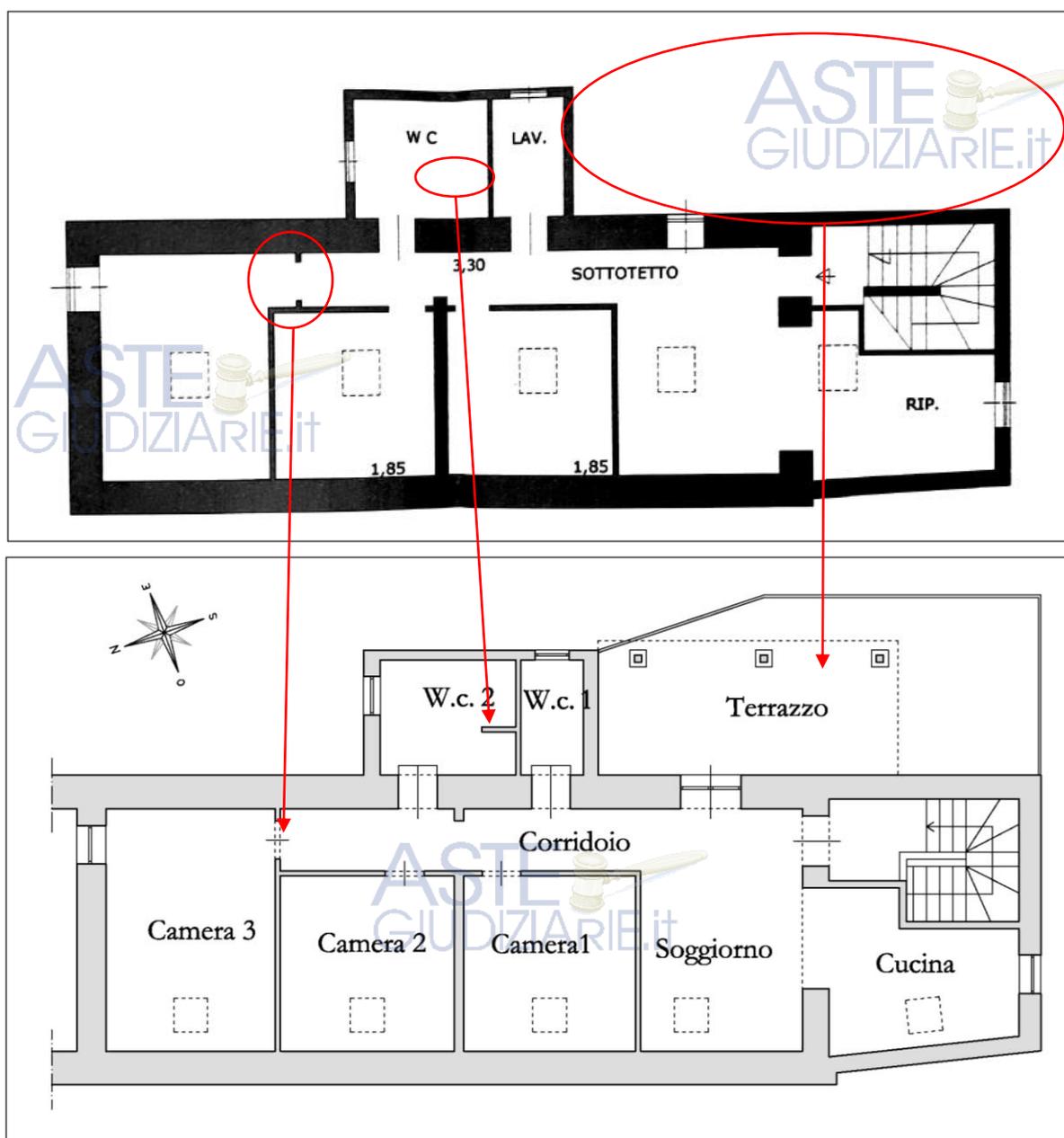


Immagine 17. Confronto elaborato planimetrico del Piano Secondo sub 5 estrapolato dai titoli edilizi con l'elaborato planimetrico dello stato di fatto.

Dall'analisi della documentazione rinvenuta presso i diversi uffici tecnici del Comune di Salerno, tenuto conto delle difformità rispetto alle planimetrie assentite presso l'UTC, ritenuta obbligatoria la demolizione dei volumi abusivi e l'eventuale sanatoria della tettoia al piano secondo, fermo restando che l'esatto calcolo fiscale e amministrativo, degli oneri a versarsi spetta agli uffici e agli enti preposti per competenza (UTC Salerno e Agenzia delle Entrate), il sottoscritto tecnico CTU, nella formazione del valore a base d'asta, ai fini estimativi, ritiene, considerando anche l'eventuale necessità di aggiornamento postumo della planimetria catastale, nonché delle categorie catastali, di contemperare **oneri detrativi** orientativamente per complessivi $3.500 + 12.000 = 15.500,00$ euro.

Per ulteriori dettagli in merito ai titoli edilizi si rimanda direttamente alla consultazione del Volume allegati, il cui elenco è riportato di seguito per comodità di lettura (cfr. *All.ti 7 titoli Edilizi, tutti rinvenuti all'Archivio UTC Salerno*):

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*

Entrando nel merito della stima del Complesso edilizio di cui ai Lotti 1 e 2, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale e volumetrica del locale commerciale e degli appartamenti, preso atto del **buono stato di conservazione e manutenzione di entrambi i Lotti**, come già ampiamente illustrato in *relaz. Grafico/fotografica* ugualmente oggetto di deposito telematico, è stato, nella fattispecie, adottato un **doppio procedimento di stima** di seguito descritti:

- ✓ **Procedimento di stima indiretto dei Lotti 1 e 2 su base monoparametrica**, ovvero, una volta ottenuti per mediazione dei *Valori OMI, dei Valori Borsino e dei Valori Quotazioni Metroquadro*, i **valori unitari per Locali commerciali e Appartamenti uso civile abitazione e** moltiplicando per le consistenze superficiali effettivamente rilevate in loco, si è pervenuti al **primo Valore di Stima**.
- ✓ **Procedimento di stima diretto ottenuto per ricognizione delle agenzie immobiliari di zona**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Poiché il piazzale comune non è stato esplicitamente pignorato e lo stesso è asservito sia ad accessi dell'ANAS per manutenzioni, sia a passaggi per accedere a proprietà terze non eseguite, detto piazzale

non può costituire pertinenza esclusiva e dunque non può determinare un incremento del valore degli immobili.

Seguono dunque, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati.

Procedimento Monoparametrico su base indiretta (BORSINO – OMI – METROQUADRO)

La **valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1 e 2**, è stata dunque effettuata dal sottoscritto esperto, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cf. All.ti 9 Vol. Allegati*):

- ✓ il Borsino Immobiliare, accessibile dal sito internet;
- ✓ il listino Quotazioni Metroquadro/FIAIP patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari di zona;
- ✓ l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*

- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.



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

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

I dati minimi e massimi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente a *Negozi e Civili abitazioni in Salerno, zona Fratte*, opportunamente mediati forniscono i **VALORI BASE UNITARI** di seguito riportati.

Procedimento di stima diretta - AGENZIE IMMOBILIARI

Il sottoscritto Ing. CTU OMISSIS, si recava personalmente presso le sedi di tre agenzie immobiliari nei pressi della località Fratte in Salerno, sottoponendo agli operatori immobiliari la seguente documentazione:

- planimetria toponomastica del territorio indicando l'ubicazione dei Lotti oggetto di stima;
- piante delle singole unità immobiliari;
- dati sulle superfici utili e coperte delle varie parti costitutive dei beni;
- rilievo fotografico dello stato dei luoghi esterni ed interni;
- principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, quali, numero di vani, vista panoramica, esposizione, ascensore, stato di conservazione, giardino, piscina, etc;

ricevendo informazioni verbali rispetto ai valori di vendita e locazione espressi in €/mq per gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 oggetto della presente E.I.. Precisamente il CTU si è avvalso delle seguenti agenzie (cfr. All. 9D del Vol. Allegati):

- Agenzia 1: "OMISSISMEDIAZIONE" - Via OMISSIS, 89 – 84134 Salerno (SA)
- Agenzia 2: "IT IMMOBILIARE OMISSIS" – Via M. OMISSIS, 2/D – 84100 Salerno (SA)
- Agenzia 3: "CASA OMISSIS" – Via OMISSIS, 210 – 84121 Salerno (SA)



COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si precisa fin da adesso, che ai fini della stima delle unità immobiliari, saranno considerate le superfici commerciali lorde, determinate ai sensi del D.P.R. 138/98, secondo il quale la superficie è data dalla somma della superficie dei vani principali ed accessori a servizio diretto e della superficie dei vani principali ed accessori a servizio indiretto. Pertanto nella determinazione della superficie è stato tenuto conto che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il muro in comune con altre unità nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- le superfici dei locali principali e degli accessori aventi altezza utili inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ...) sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani;
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani principali, computata in misura del 30% e fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente; è computata in misura del 15% e fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- la superficie di aree scoperte o similari di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata in misura del 10% fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori a servizio diretto, e del 2% per le superfici eccedenti;
- la superficie di vani accessori a servizio diretto dell'unità immobiliare come posti auto coperti o locali per rimesse veicoli è computata in misura del 50%;
- la somma delle superfici sopra indicate e ragguagliate, vanno arrotondate al metro quadro.

Di seguito è riportata la tabella riepilogativa delle superfici omogeneizzate ai sensi del D.P.R. 138/98, relative al LOTTO 1:

Calcolo superficie catastale delle unità immobiliari ai sensi del D.P.R. n. 138/98				
OMOGEOMISSISIZIONE SUPERFICI FOGLIO 65 PART. 165 SUB. 4 – LOTTO 1				
Destinazione d'uso	k ragg. (D.P.R. n.138/98)	Sup. Lorde reali (misurate) (D.P.R. n.138/98)	Sup. ragguagliate	
		[mq]	[mq]	
PIANO TERRA	vani principali e accessori a servizio diretto	1,00	157,74	157,74
	balconi e terrazzi <= 25 mq comunicanti	0,30	21,10	6,33
	Totale PIANO TERRA			164,07
	arrotondando			164,07

Di seguito è riportata la tabella riepilogativa delle superfici omogeneizzate ai sensi del D.P.R. 138/98, relative al LOTTO 2:

Calcolo superficie catastale delle unità immobiliari ai sensi del D.P.R. n. 138/98				
OMOGEOMISSISIZIONE SUPERFICI FOGLIO 65 PART. 165 SUB. 5 – LOTTO 2				
Destinazione d'uso	k ragg. (D.P.R. n.138/98)	Sup. Lorde reali (misurate) (D.P.R. n.138/98)	Sup. ragguagliate	
		[mq]	[mq]	
PIANO TERRA	vani principali e accessori a servizio diretto	1,00	17,29	17,29
	Totale PIANO TERRA			17,29
	arrotondando			17,00
PIANO PRIMO	vani principali e accessori a servizio diretto	1,00	116,54	116,54
	balconi e terrazzi <= 25 mq comunicanti	0,30	25,00	7,50
	balconi e terrazzi > 25 mq comunicanti	0,10	24,94	2,49
	Totale PIANO PRIMO			126,53
arrotondando			127,00	
PIANO SECONDO	vani principali e accessori a servizio diretto	1,00	118,26	118,26
	balconi e terrazzi <= 25 mq comunicanti	0,30	25,00	7,50
	balconi e terrazzi > 25 mq comunicanti	0,10	6,68	0,67
	Totale PIANO SECONDO			126,43
	arrotondando			126,00

VANO SCALA	vano scala per tutta altezza	1,00	16,74	16,74
	Totale VANO SCALA			16,74
	arrotondando			17,00

NOTE CTU

- La superficie della camera 1 al piano primo del sub 5 del Lotto 2 è stata considerata non come superficie di “vani principali e accessori a servizio diretto” ma come superficie “balconi e terrazzi comunicanti” in quanto detta superficie risulta assentita come terrazzo e non come vano residenziale (cfr. quesito 13), mentre il terrazzo sempre al piano primo del sub 5 lotto 2 è stato considerato solo per la superficie assentita.

STIMA LOTTO 1

Relativamente alla **stima del Lotto 1** (*piano terra sub 4*), data l'assenza in alcune delle banche dati delle fonti indirette, di precise indicazioni inerenti la tipologia d'uso del cespite, vista la netta discordanza di quelle presenti con i dati forniti dagli operatori immobiliari della zona, e poiché il caso in questione risulta presentare delle particolarità in merito soprattutto alla posizione (in netta prossimità dei piloni ANAS, al di sotto del ponte che funge da bretella di collegamento tangenziale-autostrada A2 del mediterraneo) e al carattere alquanto isolato del fabbricato, ci si è basati sui valori unitari ottenuti dalla ricognizione diretta delle agenzie immobiliari della zona, valori tra loro relativamente prossimi e pertanto sufficientemente attendibili. Operando una media dei valori unitari, e moltiplicando il risultato ottenuto per la consistenza metrica superficiale del Lotto 1 di piano terra, nonché detraendo gli oneri legati al solo riaggiornamento planimetrico catastale (1.500,00 euro) e alla SCIA in sanatoria (2.000,00 euro) per giustificare l'attuale distribuzione interna, si è pervenuti in cifra tonda al valore a base d'asta per tale lotto 1 come illustrato nel prosieguo:

Agenzia 1 = 750,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Agenzia 2 = 800,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Agenzia 3 = 1000,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Mediando le tre voci risulta il seguente valore unitario del negozio:

$$\text{VUNITARIO}_{\text{lotto 1}} = \left[\frac{750+800+1000}{3} \right] = 850,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

Valore di mercato dell'INTERO LOTTO 1

$$\text{V}_{\text{di mercato LOTTO 1}} = 850 \text{ €/mq } 164 \text{ mq} = 139.400,00 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1

$$V_{\text{base asta LOTTO 1}} = 139.400,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = \sim 135.900,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{base asta LOTTO 1}} = \sim 136.000,00 \text{ €}$$



STIMA LOTTO 2

Relativamente alla **stima del Lotto 2**, poiché le fonti indirette forniscono una più ampia gamma di valori, anche se solo alcuni dei quali maggiormente in linea con i valori forniti dalle agenzie di zona, è stata operata un'unica media portando in conto sia le fonti dirette che indirette, quest'ultime però relativamente solo a quelle in linea con i pareri delle agenzie (METROQUADRO) e moltiplicando il risultato ottenuto per la consistenza metrica superficiale del Lotto 2 di piano terra, primo e secondo (mansarda, laddove relativamente alla superficie mansardata è stata applicata l'omogeneizzazione dell'80%), nonché detraendo gli oneri legati al solo riaggiornamento planimetrico catastale (1.500,00 euro), alla SCIA in sanatoria per giustificare l'attuale distribuzione interna (2.500,00 euro) e alla rimozione e smaltimento delle strutture in legno non assentite, delle murature laterali abusive e porzione terrazzi non autorizzati (8.000,00 euro), si è pervenuti in cifra tonda al valore a base d'asta per tale lotto 2 come illustrato nel prosieguo.

METROQUADRO-V civile abitazione = 900,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Agenzia 1 = 1000,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Agenzia 2 = 1100,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Agenzia 3 = 900,00 €/mq. DI SUP. UTILE

Mediando le sei voci risulta il seguente valore unitario civile abitazione:

$$V_{\text{UNITARIO civile abitazione}} = \left[\frac{900+1000+1100+900}{4} \right] \text{ €/mq} = 975,00 \text{ €/mq. DI SUP. UTILE}$$

$$V_{\text{lotto 2 piano T-1}} = V_{\text{UNITARIO lotto 2 piano T}} - 1 * (161 \text{ mq}) = 156.975,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{lotto 2 piano 2}} = V_{\text{UNITARIO lotto 2 piano 2}} * (126 \text{ mq} * 0,8) = 98.280,00 \text{ €}$$

Valore di mercato dell'INTERO LOTTO 2

$$V_{\text{di mercato LOTTO 2}} = 156.975 + 98.280 = 255.255,00 \text{ €}$$

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

$$V_{\text{base asta LOTTO 2}} = 255.255 - 12.000 = 243.255,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{base asta LOTTO 2}} = \sim 243.000,00 \text{ €}$$



Segue Quesito 15 sui Materiali di risulta: →

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

All' esito del secondo sopralluogo effettuato in data 14/11/2017 (cfr. All. 8B Vol. Allegati) si relaziona quanto segue:

- all'interno del Lotto 1 (sub 4) sono presenti beni mobili di natura industriale (piani lavoro, piani cottura, forno, frigoriferi e celle frigorifero, etc) di proprietà della società locataria, il cui valore potrebbe aggirarsi intorno ai 20.000,00 € salvo diverso inventario che la ditta locataria ha facoltà di esibire. I costi di trasloco di detti materiali stimabili in 2.000,00 € non verranno detratti dal valore a base d'asta in quanto la società locataria ha chiaro interesse a mantenere il possesso dei beni, oltretché ad opporre all'acquirente il contratto di locazione.
- all'interno del Lotto 2 (sub 5) piano primo, sono presenti beni mobili e materiali d'arredo di varia natura di proprietà del nucleo familiare del locatario sig. OMISSIS, il cui valore si aggira intorno ai 10.000,00 € e i cui costi di trasloco possono stimarsi in 1.000,00 €, fermo restando l'interesse dei possessori dei beni a mantenere la proprietà degli stessi.
- all'interno del Lotto 2 (sub 5) piano secondo mansardato, sono presenti beni mobili e materiali d'arredo di varia natura di proprietà del nucleo familiare del sig. OMISSIS titolare della società debitrice, il cui valore si aggira intorno ai 5.000,00 € e i cui costi di trasloco possono stimarsi in 1.000,00 €, fermo restando l'interesse dei possessori dei beni a mantenere la proprietà degli stessi;

Qualora i proprietari non vantassero il recupero di detti beni mobili e delle suppellettili, l'acquirente stesso potrebbe ipotizzarne il riuso a proprio vantaggio.

Segue **Quesito 16** di Riepilogo e Descrizione Finale LOTTO:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

Le planimetrie dei lotti 1 e 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare sono riportate negli allegati 10 del Volume Allegati, in formato Pdf e depositati telematicamente.

A conclusione della presente consulenza, si riporta, separatamente, il quadro riepilogativo finale, anch’esso oggetto di deposito telematico.

Segue **Quesito 17** sul reperto fotografico:→

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

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.328/2017)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in una **galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative in separato file ugualmente oggetto di deposito telematico**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state depositate telematicamente in altre buste allegate.

Il **rilievo fotografico dei LOTTI 1 e 2** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U. coadiuvato dal suo collaboratore Ing. OMISSIS nelle due date **Sopralluogo C.T.U. del 13/11/2017 (esterni del tragitto di accesso) e 14/11/2017 (interni dei lotti 1 e 2 ed esterni)**. (cfr. Verb.li accesso CTU in All.ti 8A e 8B).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

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

L'**inquadramento del cespite** costituente i **LOTTI 1 e 2, compendio immobiliare composto da fabbricato sviluppato su tre livelli T-1-2, in Salerno (SA) località Fratte**, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **accessibilità attraverso Via OMISSIS località Fratte - Salerno (SA);**
- **localizzazione degli accessi e caratteristiche del compendio immobiliare;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione degli Spazi interni, della loro distribuzione, delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione.**

La **relazione grafico-fotografica** è stata orgaOMISSISSta in separato file rispetto alle presenti risposte ai Quesiti del Mandato per **poter essere pubblicata sul sito aste immobili in quanto priva dei Dati sensibili**, ed ugualmente oggetto di deposito telematico.



CONGEDO C.T.U.

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

Con Osservanza

Salerno, 06 Gennaio 2018



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. OMISSIS

Segue in Appendice, **Elenco Allegati**: →



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE IN E.I. 328/2017

(n° 11 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- ✓ Allegati 1 - Decreto di Nomina con Documento di riconoscimento, Verbale Conferimento Mandato GE e Raccomandazioni Generali CTU (da All. 1A ad All. 1C)
- ✓ Allegati 2 - Copie Atti Procedimento E.I. 328/2017 (da All. 2A ad All. 2E)
- ✓ Allegati 3 - Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile sostitutiva (da All. 3A ad All. 3B)
- ✓ Allegato 4 - Visura Camerale della società debitrice (All. 4A)
- ✓ Allegati 5 - Dati Catastali Lotto Unico (da All. 5A ad All. 5U)
- ✓ Allegati 6 - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 328/2017 (da All. 6A ad All. 6L)
- ✓ Allegati 7 - Titoli Urbanistici ed Edilizi (da All. 7A ad All. 7V)
- ✓ Allegati 8 - Verbale 1° Sopralluogo CTU del 13/11/2017, Verbale 2° Sopralluogo CTU del 14/11/2017 (da All. 8A ad All. 8B)
- ✓ Allegati 9 - Quotazioni Metro Quadro, OMI, BORSINO IMMOBILIARE e Agenzie Immobiliari (da All. 9A ad All. 9D)
- ✓ Allegati 10 - Inquadramento territoriale e Rilievi Metrici Beni Esecutati (da All. 10A ad All. 10N)
- ✓ Allegati 11 - Contratti locazione e Visura Camerale società locatrice (da All. 11A ad All. 11C)
- ✓ Presenti Risposte ai 17 Quesiti del mandato C.T.U. (risposta al quesito del mandato n. 16 oggetto di deposito telematico separato)
- ✓ Riepilogo e descrizione finale (risposta al quesito del mandato n. 16)
- ✓ Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili
- ✓ N° 1 Relazione grafico-fotografica (Lotto 1 e 2)
- ✓ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese documentate tecniche peritali