



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

III.mo G.E.

Dott.ssa Marina MAINENTI

Tribunale di Salerno

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

In espletamento dell'incarico di consulenza tecnica conferitogli nel
procedimento iscritto al n° 122/2020 R.G.E.

promosso da

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- OMISSIS --
rappr.ta dall'avv. -- OMISSIS --

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- OMISSIS --
rappr.ta dall'avv. -- OMISSIS --

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

-- OMISSIS --

il sottoscritto ing. Ermanno Lambiase rassegna la presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina MAINENTI del Tribunale di
Salerno, Terza Sezione Civile, con ordinanza emessa fuori udienza in data
17/11/2020

nominava

il sottoscritto ing. Ermanno Lambiase, nato a Salerno il 02/04/1975 con studio
alla via Giovanni Andrea Aurofino n.12 - Salerno (SA), iscritto all'ordine degli
Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.3996, nonché all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno dal 2003, quale esperto per la
stima nella causa in epigrafe.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il G.d.E. rinviava per il prosieguo al giorno 17/06/2021, fissando il termine di 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della risposta scritta.

Causa una serie di problematiche connesse alla salute di familiari congiunti lo scrivente non riusciva a trasmettere la relazione di consulenza entro detti termini e formulava istanza di proroga del termine per il deposito di risposta scritta, verificando che detta proroga non inficiasse il prosieguo delle operazioni per il giorno 17/06/2021.

2. ATTIVITÀ SVOLTE IN ESECUZIONE DELL'INCARICO

In esecuzione dell'incarico ricevuto, il giorno 02/03/2021 alle ore 11:20 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Postiglione, riscontrando la presenza di:

- Sig. Vecchi Amelio, istruttore tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Postiglione.

Veniva illustrata la necessità di accesso agli atti, individuando l'immobile oggetto di stima e veniva concordato un appuntamento per il giorno 09/03/2021 per l'esame della documentazione presente presso l'Ente.

Nel medesimo giorno, alle ore 12:00 il sottoscritto consulente si è recato presso l'immobile oggetto di stima, riscontrando la presenza di:

- -- OMISSIS --, legale di fiducia della -- OMISSIS -- creditore;
- -- OMISSIS --, debitrice.

Le attività peritali si sono concretizzate nell'esame dei luoghi oggetto di stima, effettuando il rilievo piano altimetrico ed estraendo acconcia documentazione fotografica.

Il giorno 09/03/2021 alle ore 11:00 il sottoscritto consulente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Postiglione, riscontrando la presenza di:

- Sig. Vecchi Amelio, istruttore tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Postiglione;

il quale consegnava allo scrivente n° 3 faldoni (dorso 15) relativi allo stabile nel quale insiste l'immobile oggetto di stima. Si è provveduto, poi, all'esame dell'intera documentazione, estraendo copia delle parti più salienti.

Il giorno 23/03/2021, poi, alle ore 11:30 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Postiglione, per

ritirare gli originale del Certificato di Destinazione Urbanistica e dell'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, precedentemente richiesti.

Successivamente il sottoscritto esperto per la stima si è attivato per reperire tutta la documentazione occorrente all'espletamento dell'incarico ricevuto dai vari portali tecnici: Agenzia del Entrate, Pubblico Registro Immobiliare, etc..

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione presente sul fascicolo telematico ed in particolare:

1. Avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. ai Creditori Iscritti del 30/09/2020;
2. Certificazione Notarile per notar Malinconico Raimondo in Salerno del 14/10/2020;
3. Nota di Trascrizione del 30/07/2020 per pignoramento immobile;
4. Istanza di intervento con procura in calce in favore della -- OMISSIS --;
5. Copia esecutiva del contratto di mutuo ipotecario del 19/01/18;
6. Situazione debitoria al 04/03/21.

Inoltre lo scrivente si è attivato al fine di reperire la seguente documentazione:

1. Visure e Planimetrie Catastali aggiornate del bene oggetto di stima;
2. Visure Ipotecarie aggiornate del bene oggetto di stima;
3. Estratto dell'Osservatorio Mobiliare Italiano e delle Quotazioni Immobiliari delle agenzie di intermediazione per la zona omogenea di interesse;
4. Estratto di Matrimonio del soggetto debitore;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al bene oggetto di stima;
6. Titoli Edilizi relativi al bene oggetto di stima.

Successivamente il sottoscritto si è attivato al fine di predisporre:

1. Rilievo fotografico del bene oggetto di stima;
2. Rilievo plano-altimetrico del bene oggetto di stima.

4. RISPOSTA AI QUESITI

Si risponde, di seguito, ai quesiti posti dal G.E.:

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

E’ stato verificato come i beni pignorati consistano esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. sia necessaria.

A tal riguardo si precisa che il creditore precedente ha allegato alla documentazione presente in atti Certificazione Notarile per notar Raimondo Malinconico, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 14/01/2020.

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.”.*

L’immobile in esame è sito nel Comune di Postiglione in Provincia di Salerno alla via San Giorgio snc al piano terra (Cfr. All. 1).

È registrato nel N.C.E.U. al foglio 26 part. 1166 sub 20 Categoria F4 in Corso di Definizione dal 15/05/2017, in precedenza detto immobile era accatastato al sub 13 Categoria C/1 classe 8 consistenza 78 m² Superficie Catastale 93 m² Rendita 978.89 Euro (Cfr. All. 4).

Lo stesso è collocato al piano terra di un edificio per civili abitazioni ed attività commerciali, composto da tre piani oltre il sottotetto. Prospetta su via San Giorgio, in uno slargo ed è collocato sulla destra di chi accede da tale via (Cfr. All. 3 foto 1-2).

Confina a Nord-Ovest con via San Giorgio, a Nord-Est con altra proprietà facente parte dello stabile cui lo stesso insiste, a Sud-Est con spazio verde esterno di altra Proprietà e a Sud-Ovest con la via Vicinale Nocelle.

La posizione dello stabile è tale da trovarsi a ridosso del centro storico della Città di Postiglione, all'interno del centro abitato.

Lo stabile è stato ricostruito da poco, con elementi portanti in cemento armato intelaiato e tamponature in laterizio.

Il locale in esame è ancora allo stato grezzo, non rifinito negli interni, senza alcun tipo di impianto (elettrico, idrico/sanitario, etc.), è formato da un unico ambiente, con forma pressoché rettangolare, sviluppo in pianta di 19.40 mt per 3.90 mt, una altezza di 4.35 mt ed una superficie complessiva utile di 81 mq. (Cfr. All. 2)

Nel locale sono presenti 4 nicchie per altrettante aperture che prospettano sulla via Vicinale Nocelle, ma che risultano murate con elementi in laterizio, anche se dotate di soglie ed ornate in marmo. Una di queste, la prima che si incontra entrando nel locale ha 9 elementi in vetrocemento, che consentono il passaggio della luce nel locale. (Cfr. All. 3 foto 4-5-11-12).

All'ingresso, su via San Giorgio, è collocata una serranda avvolgibile in acciaio zincato ad azionamento manuale, larga 2.45 mt ed alta 3.00 mt.

Alle spalle della serranda è ubicata una porta a due ante, dalla fattura artigianale, con intelaiatura in legno e pannelli in lastra alveolare di policarbonato. (Cfr. All. 3 foto 3-7-10).

Il pavimento è formato da calcestruzzo grezzo, semplicemente liscio, alcune pareti risultano intonacate con intonaco rustico, non ancora completato dalla finitura superficiale. Altre, invece, sono ancora grezze, con il calcestruzzo e i mattoni in laterizio lasciati a vista. Anche il solaio del soffitto non è stato rifinito, con le pignatte ed il cemento a vista. (Cfr. All. 3 foto 7-8-9-10-11-12).

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (Cfr. All. 5) è emerso che:

1. TRASCRIZIONE del 12/06/2017 - Registro Particolare 17161 Registro Generale 22076 Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 5209/3623 del 26/05/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 560 Registro Generale 5217 Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 5484/3836 del 19/01/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 30/07/2020 - Registro Particolare 17954 Registro Generale 23288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3358/2020 del 02/04/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Relativo al presente procedimento esecutivo

4. TRASCRIZIONE del 22/03/2021 - Registro Particolare 8518 Registro Generale 10774 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 12/2021 del 12/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Relativo ad un nuovo procedimento esecutivo

Con riferimento ai punti 1-2-3 del precedente elenco si precisa che gli stessi sono riferiti e corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento, mentre per quanto attiene al punto 4 lo stesso fa riferimento ad un altro procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile pignorato.

Nel dettaglio il punto 4 fa riferimento alla procedura n. 12/2021 del 12/02/2021, richiesto dall'avv-- OMISSIS -- con studio in Battipaglia (SA) alla via P. Baratta n. 110, in favore della -- OMISSIS -- con sede nel Comune di Olevano sul Tusciano (SA) e codice Fiscale -- OMISSIS --.

Il citato pignoramento è stato eseguito per una somma pari ad € 18'038.30 oltre interessi e spese, inoltre grava anche su altri immobili sempre in capo alla debitrice -- OMISSIS --.

I tempi di registrazione di tale ultimo pignoramento sono tali per i quali non risulta ancora espletata alcuna relazione tecnica.

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”.*

L'immobile oggetto di stima è pervenuto in capo alla sig.ra -- OMISSIS --, unica proprietaria, per atto di compravendita rogato per notar Giovanni De Bartolomeis, notaio in Eboli (SA) Riportato al Repertorio n° -- OMISSIS -- Raccolta n° -- OMISSIS -- del 26/05/2017 Trascritto alla Conservatoria il giorno -- OMISSIS -- al Registro Generale n. -- OMISSIS -- ed al Registro Particolare n. -- OMISSIS -- (Cfr. All. 5).

La sig.ra -- OMISSIS -- ha acquistato in regime di separazione dei beni l'immobile oggetto di stima dai sig.ri: -- OMISSIS -- (Cfr. All. 5).

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”.*

Data la conformazione del bene lo stesso non risulta divisibile. In particolare lo stesso si configura - come un locale commerciale con un solo accesso dalla pubblica via. (Cfr. All. 2)

Sulla base dei documenti in atti e di quelli acquisiti dai competenti uffici dell’Agenzia del Territorio di Salerno non sussistono situazioni di comproprietà degli immobili oggetto di esecuzione, pertanto non vi è la necessità di una divisione.

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

Al momento del sopralluogo esperito in data 02/03/2021 è stato possibile verificare come l’immobile fosse nella disponibilità della sig.ra -- OMISSIS -- e da questo utilizzato come deposito di vari oggetti: frigorifero, lavatrice, pedane con acqua, pellet, scaffali con detergenti, etc.

Dunque, alla data della presente relazione tecnico – estimativa risulta che l’immobile di interesse è occupato dalla debitrice a titolo di deposito.

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.”.*

Prendendo a riferimento gli importi individuati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate, (Cfr. All. 6) è possibile considerare un affitto medio per immobili di fattura simile a quelli in esame, pari ad 3,20 €/mq/mese.

Considerando la superficie utile dell’immobile pari a 81 mq, avremo che:

$$3.20 \times 81 = 259.20 \approx 250,00 \text{ €/mese}$$

Attese le approssimazioni assunte in fase di stima, l’ubicazione dell’immobile e, soprattutto, l’attuale stato di manutenzione e conservazione, nonché le finiture interne, è possibile determinare il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato in € 250,00 per mese.

Quesito 9. *“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.*

Dall’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall’Ufficio Stato Civile del Comune di Postiglione (SA) il 23/03/2021 è possibile verificare come la debitrice, sig.ra -- OMISSIS --, sia coniugata in regime di separazione dei Beni in data -- OMISSIS -- (Cfr. All. 7).

Quesito 10. *“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte*

siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)".

Dalle indagini esperite in loco non è emersa la costituzione di un condomino per l'immobile oggetto di stima, pertanto non risultano oneri o vincoli di natura condominiale gravante sul bene.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr.All 8) rilasciato dal Responsabile del Servizio in data 10/03/2021 emerge che l'area del fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima:

1. rientra nella perimetrazione A2 (centro Storico) del vigente strumento urbanistico;
2. non è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923;
3. non rientra nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
4. ricade nella Zona di Protezione e Salvaguardi (Z.P.S.) n° IT8050055 Alburni;
5. non è assoggetta a vincoli paesaggistici;
6. non è assoggettata a vincoli archeologici;
7. Rientra nella perimetrazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.S.A.I.) con indicazioni PF1: pericolosità da frana moderata e RF1: rischio da frana moderato.

Null'altro è emerso nel corso delle attività peritali.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti Uffici della Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (Cfr. All. 5) e l'esame della documentazione in atti depositata presso la Cancelleria di codesto Tribunale, hanno evidenziato che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione contro del 07/02/2018 - Registro Particolare 650 Registro Generale 422076, Pubblico ufficiale De Bartolomeis Giovanni Repertorio 584/386 del 19/01/2018 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo su Immobili siti in Postiglione (Sa);

- Trascrizione contro del 30/07/2020 - Registro particolare 17954 Registro Generale 23288, Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno, Repertorio 3358/2020 del 02/04/2020- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile sito in Postiglione (SA).
- Trascrizione contro del 22/03/2021 - Registro particolare 8518 Registro Generale 10774, Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Salerno, Repertorio 12/2021 del 12/02/2021- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili siti in Postiglione (SA).

Non sussistono vincoli di natura condominiale gravanti sugli immobili di interesse.

Per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, ai sensi della normativa introdotta dall'art. 26 D.L. 104/2013, in vigore dal 12 settembre 2013, che ha modificato il comma 3 dell'art. 10 del D.lgs. 14 marzo 2011 n° 23, gli atti di trasferimento di immobili e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti da effettuare presso il catasto e gli uffici dei registri immobiliari sono esenti:

1. dall'imposta di bollo;
2. dai tributi speciali catastali;
3. dalle tasse ipotecarie;

Essi sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 euro per ciascun subalterno, al fine delle dovute variazioni catastali. L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa è di euro 200,00 per ciascuna unità immobiliare.

- cancellazione imposta ipotecaria euro 200,00 *n°1 unità = € 200,00;
- cancellazione pignoramento euro 200,00 *n°1 unità = € 200,00.

Salvo verifiche per eccesso o per difetto in sede di effettiva registrazione degli atti.

Costi stimati per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli: 400,00;

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

Al fine di dare esauriente risposta al presente quesito, il sottoscritto esperto, ha effettuato le necessarie indagini catastali e ispezioni ipotecarie, nominative e per immobile, presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno: U.T.E. e Servizi di pubblicità immobiliare (Cfr. All. 4 – 5)

All'esito di accurato incrocio tra le visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), non sono state riscontrate discrasie tra le risultanze delle stesse.

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

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, di accertarne la destinazione d'uso, verificare l'esistenza del relativo Certificato di Agibilità, il sottoscritto Esperto ha inoltrato apposita istanza di accesso agli atti, presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Postiglione (SA), al fine di reperire la documentazione tecnica relativa alla u.i. di interesse, prenderne visione ed estrarne copia.

L'esito della ricerca ha dato esito positivo, avendo rinvenuto titoli abilitativi, relazioni e documentazione amministrativa in base alla quale gli immobili oggetto di stima risultano essere stati edificati, e precisamente, sulla base degli atti di seguito elencati:

- Istanza di accesso al contributo ex lege 219/81 del 07/03/1984 – prot n. 97;
- Sentenza del T.A.R. per la Campania Sezione di Salerno del 29/04/92;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 61 del 12/08/1998;
- Parere Favorevole della Commissione Tecnica Comunale per l'accesso al contributo ex lege 219/81 del 19/02/1987;
- Rideterminazione del Contributo ex lege 219/81 n. 249 del 15/02/1999;
- Comunicazione di Inizio Lavori di Abbattimento prot. n. 3451 del 14/07/1999;
- Permesso di Costruire per la Pratica Edilizia n° 42 del 26/10/2005 relativa alla Variante in Corso d'Opera per la Ricostruzione di un Fabbricato per Civili Abitazioni in Piazza San Giorgio ammesso a contributo ex lege 219/81;
- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori prot. n. 2352 del 04/06/2008 relativi al B.C. n° 249/99 ed al PdC n° 42/2005 e contestuale assestamento finale;
- Certificato di Agibilità del 05/06/2008 relativi al B.C. n° 249/99, al PdC n° 42/2005 e relativo assestamento finale.

L'esame della suddetta documentazione ha evidenziato che l'immobile oggetto di stima risulta regolarmente edificato, ma per lo stesso non è stato rilasciato il certificato di agibilità dall'Amministrazione competente.

Infatti, all'interno del richiamato certificato di agibilità (Cfr. All. 9) di cui si pone uno stralcio in calce, risulta evidente come non venga menzionato l'attuale -- OMISSIS -- destinato a negozio, attesa l'incompiutezza dello stesso, seppure la comunicazione di ultimazione lavori espressamente chiarisce: "i lavori relativi **all'intero fabbricato** sono terminati il giorno 30 aprile 2008".

Pertanto, al momento dei sopralluoghi è stato possibile riscontrare che, in parziale difformità ai titoli abilitativi testé enucleati, i lavori relativi alla ultimazione delle opere edili previste nel locale oggetto di stima non siano mai stati portati a termine.

Dunque, in capo al futuro acquirente graveranno le spese connesse alla ultimazione dei lavori nel locale in esame e al disbrigo delle attività tecniche per la Agibilità finale dello stesso.

Per tutto quanto innanzi si stima una spesa complessiva di € 21'950,00 così distinti:

- Spese Tecniche connesse alla presentazione di una C.I.L.A. per ultimazione lavori € 800,00
- Spese Tecniche per Aggiornamento della Visura e della Planimetria Catastale € 250,00
- Spese Tecniche connesse alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità € 500,00
- Spese di Segreteria per la presentazione della pratica edilizia al Comune € 100,00
- Diritti di Segreteria per la presentazione della pratica edilizia al Catasto € 50,00
- Esecuzione interventi di ultimazione lavori
(81 mq x 250 €/mq) = € 20'250,00

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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche*

tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise. 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"

Per poter individuare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto della presente stima si è ritenuto opportuno individuare il valore del citato bene all'attualità. Successivamente, è stato decurtato dal valore ottenuto la somma occorrente alla ultimazione dei lavori e gli oneri necessari per l'acquisizione della agibilità.

Al fine di una più vantaggiosa occasione di vendita, anche in considerazione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluoghi, si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto, costituito dal locale terraneo individuato in catasto fabbricati al -- OMISSIS --.

Stima Analitica

Il metodo di stima analitica si concretizza nella capitalizzazione dei redditi netti ritraibili dagli immobili in esame, nell'ipotesi di sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura scontata all'attualità.

Nella zona di interesse, comprensorio della zona centrale del Comune di Postiglione (Sa), il mercato locativo degli immobili ad uso negozio in normale stato di manutenzione, fa rilevare nel secondo semestre dell'anno 2020, valori che oscillano tra 3,20 e 4,10 euro a metro quadrato per mese con riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate. Per immobili con le medesime caratteristiche il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare delle maggiori associazioni degli Agenti Immobiliari di Salerno e Provincia indica un valore di 5,00 euro al metro quadrato. (Cfr. All. 6)

In prima analisi verrà preso a riferimento il valore di 3.20 €/mq, stante le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, che associato alla superficie utile del locale terraneo in esame, pari a circa 81 (Cfr. All. 2) porge:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

$$\text{mq } 81 \times \text{€ } 3,20 = \text{€ } 259,20$$

ovvero
3'110,40 €/anno

A tale importo devono essere detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria:	2.00%
- Spese per servizi ed amministrazione:	0.00%
- Alee per sfitti ed inesigibilità:	1.00%
- Aliquota annua di ammortamento:	2.00%
- Aliquota per imposte e tasse:	45.00%
TOTALE:	50.00%

Indi le spese complessive sono pari a:

$$€ 3'110,40 \times 0.5000 = € 1'555,20$$

facendo ridurre così il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa € 1'555,20.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate, poi, quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- Localizzazione dell'Edificio: la zona in esame è di tipo prossima al centro urbano, con una affluenza dell'utenza prevalente di tipo carrabile: - 0.50%
- Posizione dell'Unità Immobiliare: nel complesso la posizione dell'appartamento, rispetto all'intera palazzina, è ordinaria, seppur con una sola apertura verso la strada: - 0.10%
- Caratteristiche Tecnologiche: la dotazione impiantistica è assente e si dovrà provvedere alla sua realizzazione: - 0.40%
- Caratteristiche dell'Edificio: l'immobile non presenta necessità di una manutenzione ordinaria corposa, ma la risoluzione di alcune problematiche di tipo puntuali: + 0.05%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:

$$V_M = \frac{€ 1'555,20}{\frac{2,00 - 0,50 - 0,10 - 0,40 + 0,05}{100}} = € 52'718,64$$

Ovvero per unità di superficie:

$$€ 52'718,64 / mq 81 = 650,85 €/mq$$

Stima Sintetica

Attraverso un'indagine di mercato, eseguita presso il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare delle principali associazioni di categoria degli agenti immobiliare (Cfr. All. 6), si è potuto verificare, per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo di vendita che oscilla tra i 700,00 e i 1050,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il minimo valore testé indicato, per le considerazioni innanzi effettuate, si è ottenuto uno scarto rispetto alla precedente analisi pari a circa il 7%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:

685,00 €/mq

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad €55'500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00).

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"*

Come ben può evincersi dall'allegato rilievo fotografico (Cfr. All. 3) nell'immobile oggetto di pignoramento è stata riscontrata la presenza di alcuni elettrodomestici: frigorifero, lavatrice, etc, oltre a pedane contenenti balle di acqua e sacchi di pellet, cui devono aggiungersi alcuni scaffali contenenti detersivi e materiale di vario genere.

Il sottoscritto Esperto ha proceduto a contattare direttamente alcune ditte locali di trasloco di propria conoscenza, sottoponendo ai diretti responsabili, in maniera informale, la visione del rilievo fotografico del materiale rinvenuto in loco, per la valutazione dei costi occorrenti per un eventuale rimozione e trasporto dei beni mobili rinvenuti.

Pertanto, facendo riferimento al valore medio dei preventivi di costo, forniti verbalmente al sottoscritto dalle Ditte del settore interpellate, è risultato il seguente valore medio presunto delle spese il prelievo del materiale ed il

trasporto dei beni rinvenuti alla più vicina discarica autorizzata, con inclusi i costi di avvenuto smaltimento, è pari a 1'200,00 €.

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

La richiesta planimetria è allegata alla presente relazione con il numero 2 (Cfr. All. 2), mentre la documentazione fotografica è allegata con il numero 3 (Cfr. All. 3).

Inoltre il riepilogo è allegato alla presente relazione di consulenza con il numero 11 (Cfr. All. 11).

In ultimo il "Supporto Informatico" contenente il formato informatico della relazione peritale e dei relativi allegati reperiti in formato digitale in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato, è stato inviato sul portale della Gestione del Processo Telematico.

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"*



Il richiesto reperto fotografico è allegato alla presente relazione tecnica di stima con il numero 3 (Cfr. All. 3) ed è stato elaborato sulla base di complessivi 12 scatti, con dimensione di 4160 x 3120 ciascuna e risoluzione 12 Mp, per poi essere collazionati in un unico file dal formato Portable Document Format (PDF).



Nel ringraziare per la fiducia accordata al sottoscritto professionista si resta a disposizione dell'III.mo G.E. per tutti i chiarimenti del caso.



Di tale Relazione è stata inviata copia ai creditori procedenti a mezzo pec e al debitore a mezzo raccomandata A/R, con invito a far pervenire eventuali osservazioni entro il giorno antecedente l'udienza in modo che lo scrivente possa essere presente all'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il giorno 17/06/2021.



Tanto in adempimento dell'incarico affidato al sottoscritto.

Salerno, 06 giugno 2021



L'Esperto per la Stima



Ing. Ermanno Lambiase





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano alla presente Relazione di Consulenza e ne costituiscono parte integrante:

- Allegato 1: Inquadramento Territoriale e Catastale;
- Allegato 2: Rilievo Planimetrico;
- Allegato 3: Fotografico;
- Allegato 4: Visure Catastali;
- Allegato 5: Visure del Registro Ipotecario;
- Allegato 6: Ricerche presso l'O.M.I. e le Agenzie Immobiliari;
- Allegato 7: Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio;
- Allegato 8: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 9: Titoli Edilizi – Agibilità;
- Allegato 10: Verbale dei Sopralluoghi;
- Allegato 11: Riepilogo Finale;
- Allegato 12: Corrispondenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®