



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXX, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2021 del R.G.E.



Creditore procedente



XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX c.f./p.iva XXXXXXXXXXXXXXXX

contro



~~XXXXXXX~~ - c.f./p.iva xxxxxxxxxxxxxx



SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA	4
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.	4
LOTTO 5, BENE 1 e 2 – appartamento a piano quarto e box auto.....	6
Confini.....	6
Consistenza bene 1.....	7
Consistenza bene 2.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia e catastale	9
Vincoli od oneri condominiali	9
STIMA LOTTO 5	9
LOTTO 6, BENE 3 e 4 – appartamento a piano quarto e box auto.....	12

Confini.....	12
Consistenza bene 3.....	13
Consistenza bene 4.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.	13
Patti	14
Stato conservativo... ..	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia e catastale	15
Vincoli od oneri condominiali	15
STIMA LOTTO 6	15
Elenco allegati.....	18

INCARICO

In data 03/06/2023, il sottoscritto xxxx con studio in xxxxxx nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento – come da verbale di Pignoramento immobiliare notificato il 25/05/2021 e trascritto alla direzione provinciale di Salerno il 14/06/2021 al reg. gen. Nn. 23999 e reg. part. Nn. 18894, sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 5:

- appartamento alla via Macchia Italiana, in cat.fl.18 p.lla n.2296 sub 21 categ. A/2 vani 6;
- box piano S2 in cat.fl 18 p.lla 2296 sub 30 categ. C/6 mq 28

LOTTO 6:

- appartamento alla via Macchia Italiana, in cat.fl.18 p.lla n.2296 sub 22 categ. A/2 vani 6;
- box piano S2 in cat.fl 18 p.lla 2296 sub 29 categ. C/6 mq 28

I beni ricadono nel pignoramento per l'intera proprietà di xxxxxxxx.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente, acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta e la completezza della documentazione ex art 567, di cui si riferirà nel seguito.

Acquisita altresì la documentazione occorrente all'espletamento del mandato, ha avviato le operazioni peritali, rivolgendosi al comune di Sala Consilina per il reperimento della documentazione per verificare la regolarità urbanistica del bene e riuscendo a fissare la data del primo sopralluogo per il giorno 29/06/2023 e del secondo per la data del 06/07/2023 congiuntamente al Custode nominato, presso i beni immobili oggetto di pignoramento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Nel fascicolo di causa è presente una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del 25/06/2021 a firma del notaio xxxxxx

Titolarità. Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono, per i diritti pari alla totalità della proprietà a:

- **XXXXXXX** – con sede in xxxxxxxx – p.iva xxxxxxxx

di:

1. abitazione, in catasto fabbricati del comune di Sala Consilina (SA), Via Macchia Italiana, abitazione di tipo civile, foglio 18 part.IIIa 2296, sub 21 (cat. A2), piano 4, interno 17, superficie catastale 115, escluso aree scoperte 106, vani 6, rendita euro 588,76.
2. Box auto, in catasto fabbricati del comune di Sala Consilina (SA), Via Macchia Italiana, piano S2, al foglio 18 p.IIIa 2296 sub 30 categoria C/6, superficie catastale mq. 28, consistenza mq 24, rendita euro 47,10.
3. abitazione, in catasto fabbricati del comune di Sala Consilina (SA), Via Macchia Italiana, abitazione di tipo civile, foglio 18 part.IIIa 2296, sub 22 (cat. A2), piano 4, interno 18, superficie catastale 124, escluso aree scoperte 115, vani 6, rendita euro 588,76.
4. Box auto, in catasto fabbricati del comune di Sala Consilina (SA), Via Macchia Italiana, piano S2, al foglio 18 p.IIIa 2296 sub 29 categoria C/6, superficie catastale mq. 28, consistenza mq 24, rendita euro 47,10.

Dalla Certificazione redatta dal notaio, xxxxxxx si quanto segue:

Il bene nella piena titolarità della società xxxxx, sono pervenuti per averli edificati su terreni pervenuti con atto di compravendita del 22/01/2009 per Notar xxxx , trascritto in data 28/01/2009 ai nn. 3890/3186 dai sig.ri xxxxxxxxxxxx.

Stato iscrizioni e trascrizioni:

1. Pignoramento immobiliare, notificato il 25/05/2021 e trascritto xxxxxxx al reg. gen. xxxxxxxxe reg. part. xxxxxxx gravante sull'immobile in oggetto;
2. Ipoteca concessoria amministrativa/riscossione emessa da xxxxxxx il xxxxxxx iscritto xxxxxxxx il xxxxxxx al n. xxxxxxx in favore di xxxxxxxx contro xxxxxxxx srl per euro xxxxxxxx.
3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto pubblico per notar xxxxxxx, rep. xxxxxxx, iscritto xxxxxxxx il xxxxxxx al n. xxxxxxx in favore di xxxxxxxx contro xxxxxxx per euro xxxx a garanzia di mutuo.

LOTTO 1, BENE 1 e 2 – appartamento a piano quarto e box auto a piano secondo interrato

Il cespite, oggetto di pignoramento, è localizzato nella zona di prima espansione del vecchio nucleo del centro storico, a valle della strada principale la SS 19, che taglia in due l'abitato di Sala e più precisamente in Via Macchia Italiana. Fa parte di un complesso edilizio nuovo, costruito alla fine del primo decennio di questo secolo, nella zona di espansione di Sala Consilina. L'edificio è un palazzo condominiale a 4 livelli fuori terra più altri due interrati, dove sono localizzati uffici e residenze, con i box auto e depositi ai piani interrati. Il fabbricato con 2 rettangoli staccati dal corpo scala centrale anch'esso di forma rettangolare, strutturalmente è costituito da pilastri e travi, con solai in laterocemento, con fondazione su plinti, presumibilmente collegati tra loro da travi fondali in c.a. La copertura, a due falde, è costituita da orditura primaria e secondaria in travi di legno, supportanti un manto di pannelli di copertura. L'intonaco esterno è costituito da malta bastarda e pitturato superficialmente da intonaco colorato giallo ocra. All'abitazione a piano quarto, si accede attraverso una scala condominiale e un ascensore, posti nel corpo centrale tra i due corpi di fabbrica di maggior consistenza. Da un portone di ingresso si accede all'ampia zona giorno, di forma rettangolare; da questo si accede al terrazzo panoramico, alla cucina e attraverso un piccolo corridoio/disimpegno si accede alla zona notte con tre camere e due bagni; la camera matrimoniale ha un ampio balcone. Le altre due camere hanno ampie finestre. Il terrazzo panoramico, affaccia sul centro storico di Sala Consilina, interamente visibile da qui. Sul terrazzo è posizionata la caldaia per il riscaldamento autonomo. Il solaio di copertura, in legno lamellare, è inclinato e l'altezza interna varia dai 3,40 a i 2,40 mt. L'immobile è nuovo e quindi le finiture sono in ottimo stato di conservazione, i pavimenti e i rivestimenti in monocottura, gli infissi in pvc con effetto legno con vetrocamera, mentre i sistemi oscuranti a tapparelle in plastica; gli impianti paiono in ottimo stato e a norma di legge. La posizione del bene è centrale per quanto riguarda l'impianto di Sala Consilina, la panoramicità è aperta verso il centro storico e il Vallo di Diana.

Al box auto si accede attraverso lo stesso corpo scala o attraverso l'accesso carrabile posto sul lato posteriore. Con struttura in c.a. a unico ambiente rettangolare con serranda in alluminio basculante.

CONFINI

La proprietà oggetto di pignoramento (part.Illa 2922 sub 21) lateralmente con il sub 22 e con il sub 2, aree comuni, mentre il box auto (part.Illa 2922 sub 30, lateralmente con i sub 29 e 31 e frontalmente con il sub 3, aree di manovra comune.

CONSISTENZA BENE 1

Lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze del bene oggetto di pignoramento.

Superficie coperta esclusiva residenziale mq 107,20 calcolata al 100%, superficie coperta in comune (atrio/scale) mq 31,80, calcolata al 10%, mq 3,18, aree scoperte di uso esclusivo (balconi/terrazzo) di mq 40,15 calcolata al 30%, mq 12,04 per un totale di mq commerciali 122,42.

CONSISTENZA BENE 2

Lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze del bene oggetto di pignoramento.

Superficie coperta esclusiva del box auto mq 28,00 calcolata al 100 per un totale di mq commerciali 28,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 2292 sub 21 viene presentata in planimetria in data 24/05/2011 con protocollo SA0310263. La particella catastale 2292 sub 30 viene presentata in planimetria in data 24/05/2011 con protocollo SA0310263.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati CF										
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>						
<u>Sez.</u>	<u>Fog.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Zona cens.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Superf. Cat.</u>	<u>Rendita</u>	<u>Piano</u>
	18	2296	21		A/2	1	6 vani	115 mq escl. aree scop 106	588,76	4
	18	2296	30		C/6	1	28 mq	Sup. cat. 24	47,10	S2

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art.567 c.p.c., sussiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti

titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lagonegro.

PATTI

I beni pignorati nella misura di 1/1, risultano in proprietà di xxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxx.

STATO CONSERVATIVO

I beni sono rifiniti e datati come già descritto. Per la descrizione dettagliata e dei materiali ci si riporta al paragrafo "consistenze". Le condizioni manutentive del fabbricato sono ottimali, così come dal punto di vista strutturale non pare avere criticità. I beni versano in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentati dalle scale condominiali e dai pianerottoli al piano di ingresso al bene, oltre alla corte a piano strada.

SERVITU', CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene dei debitori è di proprietà e non di natura concessoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato con 2 rettangoli staccati dal corpo scala centrale anch'esso di forma rettangolare, strutturalmente è costituito da pilastri e travi, con solai in laterocemento, con fondazione su plinti, presumibilmente collegati tra loro da travi fondali in c.a. La copertura, a due falde, è costituita da orditura primaria e secondaria in travi di legno, supportanti un manto di pannelli di copertura. L'intonaco esterno è costituito da malta bastarda e pitturato superficialmente da intonaco colorato giallo ocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite oggetto è occupato dai conduttori, i sig.ri xxxxxxxx, così come identificati nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario, avv. Catia Nola in data 06/07/2023 con contratto di locazione in corso di validità. Lo stesso vale per il box auto, parte integrante dello stesso contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione redatta dal notaio, Avv. xxxxxxxxxxxx, si rileva la continuità delle trascrizioni a copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda il bene oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. xxxxxxxx cui si rinvia integralmente.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'intero complesso è stato realizzato quale zona C167 per edilizia economica e popolare quale ZTO (zona territoriale omogenea) del comune di Sala Consilina, con 3 permessi a costruire, il n. 98/2008 del 27/05/2008, il n. 26/2009 del 04/02/2009 e il n. 142/2010 dell'11/11/2010. I beni risultano conformi al titolo edilizio e alla planimetria catastale in atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- La conformità degli impianti è compresa nell'agibilità

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali né altri gravami in quanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito pur trattandosi, di un condominio di fatto.

STIMA LOTTO 5

Il valore commerciale dei beni pignorati del lotto 1, sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita così costituito:

- Bene 1- Appartamento a piano quarto per un totale di mq commerciali 122,42.
- Bene 2- Box auto a piano secondo interrato per un totale di mq commerciali 28,00.

Appartamento distinto in Catasto Fabbricati del comune di Sala Consilina al foglio 18 part n. 2296, sub 21 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 116.299,00. Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente al confine tra 2 zone territorialmente omogenee del comune di Sala Consilina la zona distinta come B1 ed intesa come centrale "Centro Storico- Municipio-V.Pagani-ecc, ecc" e la zona C1 semicentrale, SS 19, Via Macchia Italiana, ecc ecc. Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità residenziali di tipo civile in normale stato manutentivo, per la zona B1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 770€/mq ed i 1100€/mq. Per la zona C1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 540 €/mq ed i 770 €/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra gli 800 €/mq ai 1200€/mq. Lo scrivente, nel prendere atto del grado delle finiture, dello stato di manutenzione, alla posizione ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo di 950 €/mq. Tale valore è individuato in di € 950,00€ /mq, ritenendo più equo questo valore di mercato.

Box auto distinto in catasto Fabbricati del comune di Sala Consilina al foglio 18 part n. 2296, sub 30 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 15.400,00. Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica il bene in oggetto come ricadente al confine tra 2 zone territorialmente omogenee del comune di Sala Consilina la zona distinta come B1 ed intesa come centrale "Centro Storico- Municipio-V.Pagani-ecc, ecc" e la zona C1 semicentrale, SS 19, Via Macchia Italiana, ecc ecc. Nell'ambito di riferimento e relativamente ai box auto a servizio

della residenza in normale stato manutentivo, per la zona B1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 460€/mq ed i 670 €/mq. Per la zona C1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 415 €/mq ed i 610 €/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra i 500 €/mq e i 600€/mq. Lo scrivente, nel prendere atto del grado delle finiture, dello stato di manutenzione, alla posizione ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo di 550 €/mq. Tale valore è individuato in di € 550,00€ /mq, ritenendo più equo questo valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento a Via Macchia Italiana- p. 4	122,42 mq	950€/mq	€ 116.299,00	100	€ 116.299,00
Bene N° 2 – Box auto a Via Macchia Italiana- p. 2 interrato	28,00 mq	550€/mq	€ 15.400,00	100	€ 15.400,00
Valore di stima LOTTO 5					€ 131.699,00

Ai valori desunti si applica un arrotondamento per difetto per cui il valore a base d'asta è da intendersi pari a € 131.500,00.

LOTTO 6, BENE 3 e 4 – appartamento a piano quarto e box auto a piano secondo interrato

Il cespite, oggetto di pignoramento, è localizzato nella zona di prima espansione del vecchio nucleo del centro storico, a valle della strada principale la SS 19, che taglia in due l'abitato di Sala e più precisamente in Via Macchia Italiana. Fa parte di un complesso edilizio nuovo, costruito alla fine del primo decennio di questo secolo, nella zona di espansione di Sala Consilina. L'edificio è un palazzo condominiale a 4 livelli fuori terra più altri due interrati, dove sono localizzati uffici e residenze, con i box auto e depositi ai piani interrati. Il fabbricato con 2 rettangoli staccati dal corpo scala centrale anch'esso di forma rettangolare, strutturalmente è costituito da pilastri e travi, con solai in laterocemento, con fondazione su plinti, presumibilmente collegati tra loro da travi fondali in c.a. La copertura, a due falde, è costituita da orditura primaria e secondaria in travi di legno, supportanti un manto di pannelli di copertura. L'intonaco esterno è costituito da malta bastarda e pitturato superficialmente da intonaco colorato giallo ocra. All'abitazione a piano quarto (sub 22), si accede attraverso una scala condominiale e un ascensore, posti nel corpo centrale tra i due corpi di fabbrica di maggior consistenza. Da un portone di ingresso si accede ad un piccolo ingresso disimpegno che si apre all'ampia zona giorno, di forma rettangolare; da questo si accede al terrazzo panoramico, alla cucina e attraverso un piccolo corridoio/disimpegno si accede alla zona notte con tre camere e due bagni; la camera matrimoniale ha un ampio balcone. Le altre due camere hanno ampie finestre. Il terrazzo panoramico, affaccia sul centro storico di Sala Consilina, interamente visibile da qui. Sul terrazzo è posizionata la caldaia per il riscaldamento autonomo. Il solaio di copertura, in legno lamellare, è inclinato e l'altezza interna varia dai 3,40 a i 2,40 mt. L'immobile è nuovo e quindi le finiture sono in ottimo stato di conservazione, i pavimenti e i rivestimenti in monocottura, gli infissi in pvc con effetto legno con vetrocamera, mentre i sistemi oscuranti a tapparelle in plastica; gli impianti paiono in ottimo stato e a norma di legge. La posizione del bene è centrale per quanto riguarda l'impianto di Sala Consilina, la panoramicità è aperta verso il centro storico e il Vallo di Diano.

Al box auto si accede attraverso lo stesso corpo scala o attraverso l'accesso carrabile posto sul lato posteriore. Con struttura in c.a. a unico ambiente rettangolare con serranda in alluminio basculante.

CONFINI

La proprietà oggetto di pignoramento (part.lla 2922 sub 22) lateralmente con il sub 21 e in piccola parte con il sub 23, poi con il sub 2, aree comuni, mentre il

box auto (part.lla 2922 sub 29, lateralmente con i sub 28 e 30 e frontalmente con il sub 3, aree di manovra comune.

CONSISTENZA BENE 3

Lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze del bene oggetto di pignoramento.

Superficie coperta esclusiva residenziale mq 115,60 calcolata al 100%, superficie coperta in comune (atrio/scale) mq 31,80, calcolata al 10%, mq 3,18, aree scoperte di uso esclusivo (balconi/terrazzo) di mq 40,15 calcolata al 30%, mq 12,04 per un totale di mq commerciali 130,82.

CONSISTENZA BENE 4

Lo scrivente ha adottato un metodo analitico grafico per ottenere le consistenze del bene oggetto di pignoramento. Superficie coperta esclusiva del box auto mq 28,00 calcolata al 100 per un totale di mq commerciali 28,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 2292 sub 22 viene presentata in planimetria in data 24/05/2011 con protocollo SA0310263. La particella catastale 2292 sub 29 viene presentata in planimetria in data 24/05/2011 con protocollo SA0310263.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati CF										
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>						
<u>Sez.</u>	<u>Fog.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Zona cens.</u>	<u>Categ.</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Superf. Cat.</u>	<u>Rendita</u>	<u>Piano</u>
	18	2296	22		A/2	1	6 vani	124 mq escl. aree scop 115	588,76	4
	18	2296	29		C/6	1	28 mq	Sup. cat. 24	47,10	S2

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art.567 c.p.c., sussiste congruenza tra gli eseguiti e i soggetti

titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lagonegro.

PATTI

I beni pignorati nella misura di 1/1, risultano in proprietà di xxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx.

STATO CONSERVATIVO

I beni sono rifiniti e datati come già descritto. Per la descrizione dettagliata e dei materiali ci si riporta al paragrafo "consistenze". Le condizioni manutentive del fabbricato sono ottimali, così come dal punto di vista strutturale non pare avere criticità. I beni versano in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentati dalle scale condominiali e dai pianerottoli al piano di ingresso al bene, oltre alla corte a piano strada.

SERVITU', CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene dei debitori è di proprietà e non di natura concessoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato con 2 rettangoli staccati dal corpo scala centrale anch'esso di forma rettangolare, strutturalmente è costituito da pilastri e travi, con solai in laterocemento, con fondazione su plinti, presumibilmente collegati tra loro da travi fondali in c.a. La copertura, a due falde, è costituita da orditura primaria e secondaria in travi di legno, supportanti un manto di pannelli di copertura. L'intonaco esterno è costituito da malta bastarda e pitturato superficialmente da intonaco colorato giallo ocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite oggetto è occupato dai conduttori, la sig.ra xxxxxxxxx, così come identificati nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario, avv. Catia Nola in data 29/06/2023 con contratto di locazione in corso di validità. Lo stesso vale per il box auto, parte integrante dello stesso contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione redatta dal notaio, Avv.xxxxxxxxxx, si rileva la continuità delle trascrizioni a copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda il bene oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. xxxxxxxx, cui si rinvia integralmente.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'intero complesso è stato realizzato quale zona C167 per edilizia economica e popolare quale ZTO (zona territoriale omogenea) del comune di Sala Consilina, con 3 permessi a costruire, il n. 98/2008 del 27/05/2008, il n. 26/2009 del 04/02/2009 e il n. 142/2010 dell'11/11/2010. I beni risultano conformi al titolo edilizio e alla planimetria catastale in atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- La conformità degli impianti è compresa nell'agibilità

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali né altri gravami in quanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito pur trattandosi, di un condominio di fatto.

STIMA LOTTO 6

Il valore commerciale dei beni pignorati del lotto 6, sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita così costituito:

- Bene 3- Appartamento a piano quarto per un totale di mq commerciali 130,82.
- Bene 4- Box auto a piano secondo interrato per un totale di mq commerciali 28,00.

Appartamento distinto in Catasto Fabbricati del comune di Sala Consilina al foglio 18 part n. 2296, sub 22 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 124.279,00. Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente al confine tra 2 zone territorialmente omogenee del comune di Sala Consilina la zona distinta come B1 ed intesa come centrale "Centro Storico- Municipio-V.Pagani-ecc, ecc" e la zona C1 semicentrale, SS 19, Via Macchia Italiana, ecc ecc. Nell'ambito di riferimento e relativamente alle unità residenziali di tipo civile in normale stato manutentivo, per la zona B1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 770€/mq ed i 1100€/mq. Per la zona C1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 540 €/mq ed i 770 €/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra gli 800 €/mq ai 1200€/mq. Lo scrivente, nel prendere atto del grado delle finiture, dello stato di manutenzione, alla posizione ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo di 950 €/mq. Tale valore è individuato in di € 950,00€ /mq, ritenendo più equo questo valore di mercato.

Box auto distinto in catasto Fabbricati del comune di Sala Consilina al foglio 18 part n. 2296, sub 29 - posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene*: € 15.400,00. Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica il bene in oggetto come ricadente al confine tra 2 zone territorialmente omogenee del comune di Sala Consilina la zona distinta come B1 ed intesa come centrale "Centro Storico- Municipio-V.Pagani-ecc, ecc" e la zona C1 semicentrale, SS 19, Via Macchia Italiana, ecc ecc. Nell'ambito di riferimento e relativamente ai box auto a servizio

della residenza in normale stato manutentivo, per la zona B1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 460€/mq ed i 670 €/mq. Per la zona C1 sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 415 €/mq ed i 610 €/mq. Indagini di mercato su inserzioni immobiliari, hanno dato numerosi risultati simili con una forchetta dei valori tra i 500 €/mq e i 600€/mq. Lo scrivente, nel prendere atto del grado delle finiture, dello stato di manutenzione, alla posizione ed alle potenzialità commerciali del bene ha inteso adoperare un valore estimativo di 550 €/mq. Tale valore è individuato in di € 550,00€ /mq, ritenendo più equo questo valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento a Via Macchia Italiana- p. 4	130,82 mq	950€/mq	€ 124.279,00	100	€ 124.279,00
Bene N° 4 - Box auto a Via Macchia Italiana- p. 2 interrato	28,00 mq	550€/mq	€ 15.400,00	100	€ 15.400,00
Valore di stima LOTTO 6					€ 139.679,00

Ai valori desunti si applica un arrotondamento per difetto per cui il valore a base d'asta è da intendersi pari a € 139.500,00. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

li 13/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo
2. Doc. catastale aggiornata (visure, planimetrie, estratti di mappa)
3. Documentazione amministrativa beni
4. Valori OMI per le zone di riferimento
5. tavole grafiche
6. documentazione fotografica

