

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare  
57/2023 del R.G.E.

promossa da



Geom. Iula Alessandro  
COLLEGGIO GEOMETRI  
SALERNO  
1978

## SOMMARIO

Sommario.....	2
Incarico.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
1 <b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	5
<b>Confini</b> .....	6
<b>Consistenza</b> .....	6
<b>Quesito n. 1</b> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento e <b>Quesito n. 2</b> procedere alla ricostruzione dei pasSaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	6
<b>Quesito n. 3</b> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, .....	8
2 <b>Quesito n. 4</b> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	9
<b>Quesito n. 4.1</b> verifica corrispondenza catastale .....	9
<b>Quesito n. 4.2</b> Cronistoria Dati Catastali (cfr. allegato 2 - Certificati catastali).....	9
<b>Quesito n. 5</b> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	10
<b>Quesito n. 6</b> Procedere verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	11
<b>Quesito n. 7</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	14
<b>Quesito n. 8</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	15
<b>Quesito n. 9</b> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	16
<b>Quesito n. 10</b> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	16
<b>Quesito n. 11</b> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventual] procedimenti in corso.....	16
<b>Suddivisione dei lotti</b> .....	16
<b>Quesito n. 12</b> procedere alla valutazione dei beni .....	16
Indagini di mercato per la superficie residenziale A Caselle in Pittari.....	17
<b>Trasmissione bozza alle parti</b> .....	19

Con Provvedimento del 09/10/2024, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, depositando telematicamente l'Accettazione dell'incarico sottoscritto.

## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. congiuntamente al custode giudiziario avv. Nicola Colucci, comunicava l'inizio delle operazioni peritali al debitore. La data del primo incontro veniva fissato per il giorno 20/11/2024 presso i beni pignorati, in tale accesso, giunti sui luoghi, il debitore rappresentato dall'Avv. Santarsenio, si mostrava collaborativo. In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente i compendi pignorati, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici (*cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica*). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili nel Comune di Caselle in Pittari:

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

### Individuazione e descrizione dei beni

Abitazione civile a schiera che fa parte di un complesso residenziale composto da più unità abitative collegate tra loro lateralmente, ubicata in Caselle in Pittari (SA), Località Marmore, s.n.c. Piano S1-T-1. Come si evince dalle immagini allegate, l'immobile è inserito in un contesto condominiale, seppur non formalizzato. L'accesso avviene dalla via pubblica Sandro Pertini, attraversando la corte condominiale (bene comune non censibile). Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano seminterrato.

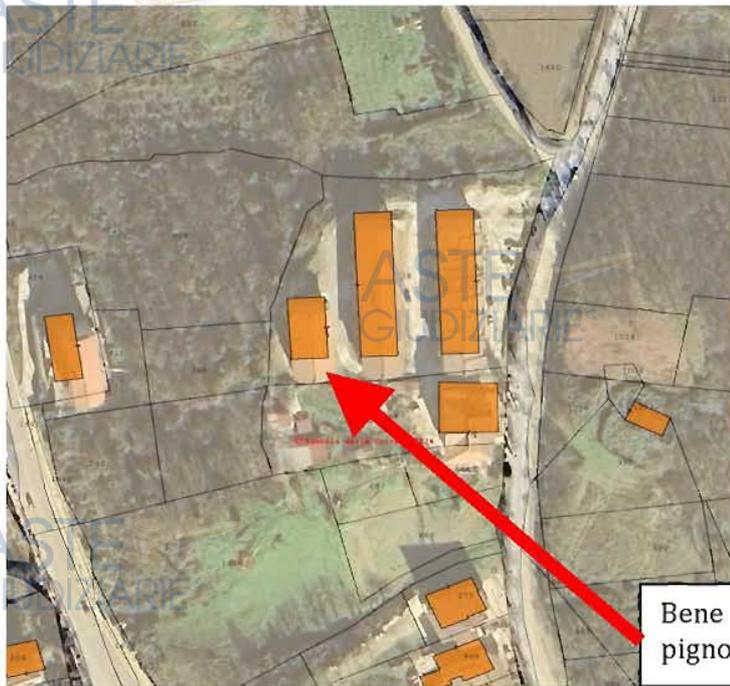
Il piano terra è direttamente raggiungibile dalla corte condominiale. Tramite il portico esclusivo e il portone d'ingresso si accede al disimpegno che conduce al bagno, al soggiorno-cucina con affaccio su terrazzo e balcone, e al vano scala che collega i tre livelli. Al piano primo, accessibile esclusivamente dal vano scala, troviamo tre camere da letto con due balconi e una finestra, un bagno e un disimpegno. Il piano seminterrato è raggiungibile sia dal vano scala interno che direttamente dalla corte condominiale attraverso un ampio accesso. È composto da un ampio soggiorno-cucina, due ripostigli, un bagno e un sottoscala. Si precisa che il piano seminterrato è delimitato da un terrapieno a est e confina con altre unità immobiliari a sud e nord.

Al momento dell'ispezione, l'immobile era in fase di completamento. In particolare, il piano terra e il primo piano necessitavano ancora di massetto, pavimentazione, impianti tecnologici (presenti solo alcune predisposizioni) e infissi interni ed esterni. Il piano seminterrato, invece, risultava rifinito e dotato di infissi e impianti."

Coordinate geografiche baricentriche 40°10'37.7"N 15°32'15.1"E



Beni pignorati posizionati nelle vicinanze dello svincolo stradale SS517var di Caselle in Pittari, e a 900metri dal centro storico di Caselle in Pittari.



Bene pignorato

Sovrapposizione su Satellitare/Catastale

individuazione su Mappa

Satellitare



Bene pignorato

accesso al Piano Terra, vista da est, vista da ovest

Accesso al Piano Seminterrato,

## 1 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Io scrivente CTU ha verificato che il creditore procedente, ha provveduto a depositare:

- Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c. e nota di trascrizione.

Di conseguenza, l'esperto ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);
- Richiesta al Comune di Caselle in Pittari (SA), settore Ufficio Tecnico, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (*cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie*);
- Richiesta al Comune di Caselle in Pittari (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*cf. allegato 8 - Certificati*);
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei beni.

## CONFINI

Il bene confina a nord con il sub 34, a sud con il sub 32, ad ovest ed est con la corte bene comune.

## CONSISTENZA

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)
Residenziale piano terra	38.48	44.35	1.00	44.35
Residenziale piano primo	38.48	60.00	1.00	60.00
Portico Piano Terra	22.61	25.20	0.50	12.60
Portico Piano Primo	3.70	4.86	0.50	2.43
Balcone Piano Terra	5.75	5.75	0.15	0.86
Vano scala	8.18	8.18	1.00	8.18
Deposito Piano Seminterrato AUTORIZZATO	39.00	42.85	0.50	21.43
Deposito Piano Seminterrato NON AUTORIZZATO	20.43	23.00	0.20	4.60
Ripostiglio Piano Seminterrato	4.00	4.70	0.50	2.35
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156.80</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156.80</b>

Si precisa che la corte bene comune agli altri sub, verrà valutato nei coefficienti nel paragrafo della stima.

Inoltre si precisa che le superfici sono state calcolate sull'effettiva destinazione d'uso prevista dagli elaborati progettuali, che nei prossimi paragrafi saranno descritti, in quanto risultano difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie concesse.

## QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

Provenienza

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti ai debitori in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita in data 1° settembre 1994 con rep. 17466 per Notaio Orlando Antonio, e trascritto alla conservatoria di Salerno in data 14 settembre 1994 ai numeri 24345/18991

Dalle risultanze ipocatastali, beni di cui sopra appartengono a:



**Pervenuto a seguito dei successivi passaggi di proprietà trascritti presso la conservatoria dei registri di Salerno:**

- [redacted] tenuto con Atto di Donazione a Polla (SA), atto stipulato in data 07/11/2017 rep. 59169/22721 per Notaio De Luca di Vallo della Lucania (SA), trascritto in data 24/11/2017 ai n.ri 44708/34333;

- [redacted] compravendita, contro IMPR-2006 num. Rep. 313/143 per Notaio Branca Francesco di Sapri (SA) trascritto il 01/06/2006 ai n.ri 30479/18230;

- [redacted] edificato l'immobile, nato il 28/12/1924, con atto stipulato il 29/12/1994 rep. 64600 per Notaio Vincenzo Titomanlio trascritto il 23/02/1995 ai n.ri. 4507/5612.

### QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

#### Lotto unico

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

Abitazione civile a schiera che fa parte di un complesso residenziale composto da più unità abitative collegate tra loro lateralmente, l'immobile è inserito in un contesto condominiale, seppur non formalizzato. L'accesso avviene dalla via pubblica Sandro Pertini, attraversando la corte condominiale (bene comune non censito). Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano seminterrato.

Il piano terra è direttamente raggiungibile dalla corte condominiale. Tramite il portico esclusivo e il portone d'ingresso si accede al disimpegno che conduce al bagno, al soggiorno-cucina con affaccio su terrazzo e balcone, e al vano scala che collega i tre livelli. Al piano primo, accessibile esclusivamente dal vano scala, troviamo tre camere da letto con due balconi e una finestra, un bagno e un disimpegno. Il piano seminterrato è raggiungibile sia dal vano scala interno che direttamente dalla corte condominiale attraverso un ampio accesso. È composto da un ampio soggiorno-cucina, due ripostigli, un bagno e un sottoscala. Si precisa che il piano seminterrato è delimitato da un terrapieno a est e confina con altre unità immobiliari a sud e nord.

Al momento dell'ispezione, l'immobile era in fase di completamento. In particolare, il piano terra e il primo piano necessitavano ancora di massetto, pavimentazione, impianti tecnologici (presenti solo alcune predisposizioni) e infissi interni ed esterni. Il piano seminterrato, invece, risultava rifinito e dotato di infissi e impianti."



## 2 **QUESITO N. 4 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

### Identificazione Catastale

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

<p><b>Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2024</b></p> <p><b>Dati identificativi:</b> Comune di CASELLE IN PITTARI (B959) (SA) Foglio 15 Particella 78 Subalterno 33</p> <p><b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b> Comune di CASELLE IN PITTARI (B959) (SA) Foglio 15 Particella 78</p> <p><b>Classamento:</b> Categoria F/3<sup>es</sup> Foglio 15 Particella 78 Subalterno 33</p> <p><b>Indirizzo:</b> LOCALITA' MARMORE n. SNC Piano S1-T - 1</p>
<p>&gt; <b>Intestati catastali</b></p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1</p>

## **QUESITO N. 4.1 VERIFICA CORRISPONDENZA CATASTALE**

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

Il bene risulta nella categoria catastale F3 "in corso di costruzione". Allo stato del sopralluogo, lo scrivente riscontrava che il piano seminterrato risultava completo (anche se non conforme allo stato autorizzato), mentre il piano Terra e Primo risultavano ancora non completati.

## **QUESITO N. 4.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALLEGATO 2 – CERTIFICATI CATASTALI).**

### Cronistoria dati catastali LOTTO unico

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

- dal 10/10/1997 al 17/10/1997**  
Comune di CASELLE IN PITTARI (B959) (SA)  
Foglio 15 Particella 78 Subalterno 1  
VIA MARMORE Piano T Bene comune non censibile - Partita speciale A  
COSTITUZIONE del 10/10/1997 in atti dal 10/10/1997 (n. 3996.2/1997)
- dal 17/10/1997 al 21/10/1999**  
Comune di CASELLE IN PITTARI (B959) (SA)  
Foglio 15 Particella 78 Subalterno 31

VARIAZIONE del 17/10/1997 in atti dal 17/10/1997 Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7475.1/1997)

- **dal 21/10/1999 fino all'attualità**  
Comune di CASELLE IN PITTARI (B959) (SA)  
Foglio 15 Particella 78 Subalterno 33  
LOCALITA' MARMORE n. SNC Piano S1-T-1  
Partita: 683  
VARIAZIONE del 21/10/1999 in atti dal 21/10/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 719152.1/1999)

Intestazioni:

- **dal 10/10/1997 al 23/05/2006**

[REDACTED]  
[REDACTED]

- **dal 23/05/2006 al 07/11/2017**

[REDACTED]  
[REDACTED]

- **dal 07/11/2017 fino all'attualità**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**QUESITO N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

<b>LOTTO unico</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Caselle in Pittari (SA)
<b>Diritto reale:</b>	proprietà Quot a 1/1 [REDACTED]
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare su tre livelli, in contesto condominiale. <b>Bene 1.</b> Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33
<b>Stato conservativo:</b>	alla data dell'accesso, il bene si presentavano in mediocre stato conservativo, ed in corso di ultimazione.
<b>Descrizione:</b>	Abitazione civile a schiera che fa parte di un complesso residenziale composto da più unità abitative collegate tra loro lateralmente, ubicata in Caselle in Pittari (SA), Località Marmore, s.n.c. Piano S1-T-1. Come si evince dalle immagini allegate, l'immobile è inserito in un contesto condominiale, seppur non formalizzato. L'accesso avviene dalla via pubblica Sandro Pertini, attraversando la corte condominiale (bene comune non censibile). Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano seminterrato. Il piano terra è direttamente raggiungibile dalla corte condominiale. Tramite il portico

	<p>esclusivo e il portone d'ingresso si accede al disimpegno che conduce al bagno, al soggiorno-cucina con affaccio su terrazzo e balcone, e al vano scala che collega i tre livelli. Al piano primo, accessibile esclusivamente dal vano scala, troviamo tre camere da letto con due balconi e una finestra, un bagno e un disimpegno. Il piano seminterrato è raggiungibile sia dal vano scala interno che direttamente dalla corte condominiale attraverso un ampio accesso. È composto da un ampio soggiorno-cucina, due ripostigli, un bagno e un sottoscala. Si precisa che il piano seminterrato è delimitato da un terrapieno a est e confina con altre unità immobiliari a sud e nord.</p> <p>Al momento dell'ispezione, l'immobile era in fase di completamento. In particolare, il piano terra e il primo piano necessitavano ancora di massetto, pavimentazione, impianti tecnologici (presenti solo alcune predisposizioni) e infissi interni ed esterni. Il piano seminterrato, invece, risultava rifinito e dotato di infissi e impianti."</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato dal debitore

## QUESITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Caselle in Pittari, in cui lo scrivente ha richiesto al responsabile dell'ufficio **URBANISTICA - Responsabile dell'Area Tecnica** di rilasciare:

- copia di eventuali autorizzazioni edilizie;
- copia di eventuali condoni e/o sanatorie, copia agibilità;
- situazione vincolistica;
- Estratto del PRG;
- Copia agibilità;
- Certificato di destinazione Urbanistica;

il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caselle in Pittari, ha riscontrato quanto segue (CDU n° 17/2024) prot. N° 8066/UTC del 04/11/2024:

### Normativa urbanistica

*Nello strumento urbanistico vigente i beni ricadono in Zona "C2" (residenziale) dal vigente Programma di Fabbricazione con le seguenti prescrizioni:*

<b>Zona residenziale C<sub>2</sub></b>	
Indice di fabbricabilità territoriale	1,41 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Indice di fabbricabilità fondiario	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza edifici	7,50 m
Numero piani	2
Distanze minime dai confini	5 m
Distanze minime dai fabbricati	10 m
Rapporto di copertura	3,5/10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### CERTIFICA INOLTRE

2. Che i terreni sopra riportati in tabella 1 ricadono tutti in zona IV delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico<sup>2</sup>;
3. Che i terreni riportati nella seguente tabella 3 sono tutti inclusi nella zonizzazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano<sup>3</sup>, così come appresso specificato:

Foglio N°	Particella N°	Zone art. 8
15	78	D - zone urbane o urbanizzabili

Tabella 3 - Vincolo PNCVD

4. Che i terreni sopra riportati ricadono in aree di interesse comunitario (SIC) nel sito denominato: Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino, codice SIC-IT8050001.
5. Il Comune di Caselle in Pittari è stato classificato sismico e ricade in Zona 2 (Zona con pericolosità sismica media, che può essere soggetta a scuotimenti modesti), così come indicato nell'O.P.C.M. N°3274 del 20/03/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

#### Vincoli:

- vincolo idrogeologico in zona IV;
- Zona "D" del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
- Aree in zona SIC;
- Zona 2 della pericolosità Sismica.

#### Regolarità edilizia

A seguito di formale richiesta, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caselle in Pittari, ha riscontrato allo scrivente quanto segue:

- Convenzione per LOTTIZZAZIONE tra il Comune Caselle in Pittari e il sig. Giudice Andrea, a scopo edificatorio, per l'esecuzione di case a schiera.
- Concessione edilizia n. 2/6 prot. 119 c.e. 45 del 1994 per l'edificazione di 14 case a schiera;
- Concessione edilizia n. 28 prot. 860 c.e. 28 del 1995 voltura
- Grafici variante n.4/16 del 24/12/97

Si precisa che dai grafici progettuali in variante, si evincono piante e prospetti tipo, per cui non vi sono dei grafici particolareggiati.

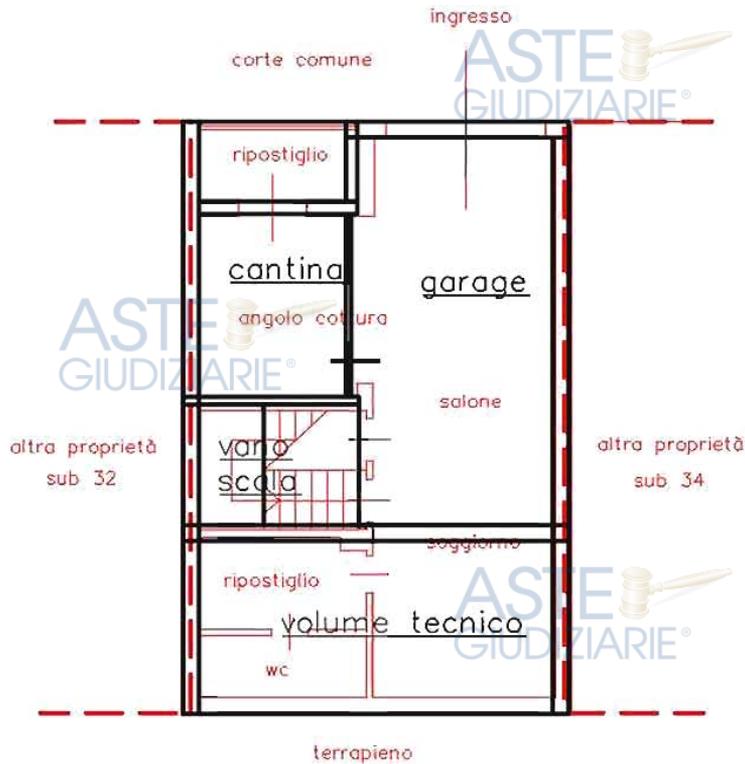
Dalla sovrapposizione di tali grafici con il rilievo dello stato di fatto si evincono le seguenti differenze con lo stato autorizzato:

Al piano Seminterrato, come rappresentato anche nell'immagine di seguito:

vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico il volume tecnico, a ridosso del terrapieno, allo stato attuale risulta utilizzato come soggiorno, deposito e bagno. Dai grafici di progetto risulta invece che tale volume tecnico sia inaccessibile.

La zona del garage e cantina, allo stato attuale risulta adibito a ingresso/soggiorno e angolo cottura.

Infine, la rientranza in prossimità dell'ingresso e della corte comune, ad oggi risulta un ripostiglio chiuso. Pertanto dette differenze sono da ritenersi non autorizzate e da ripristinare allo stato autorizzato.

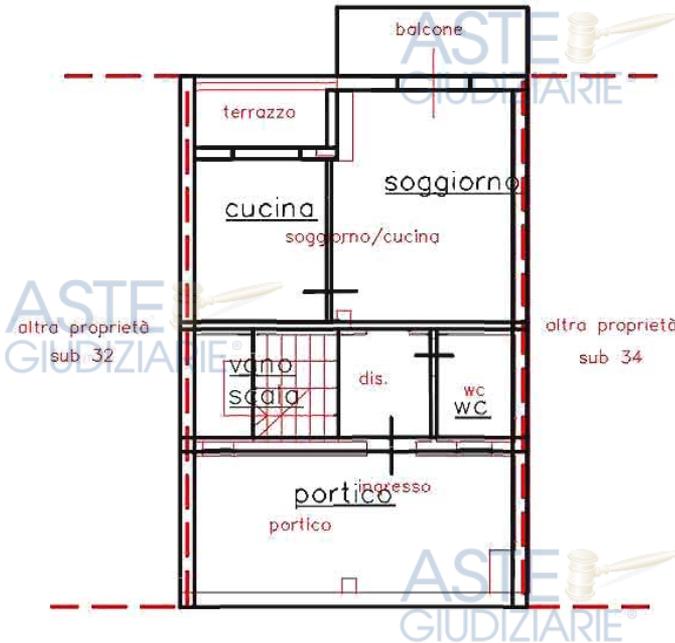


Sovrapposizione del Piano Seminterrato, tra i grafici progettuali (colore nero) e lo stato di fatto (colore rosso).

\*\*\*\*\*

**Al piano Terra**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito:

vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico risulta un tramezzo eliminato nello stato attuale tra il soggiorno e la cucina.

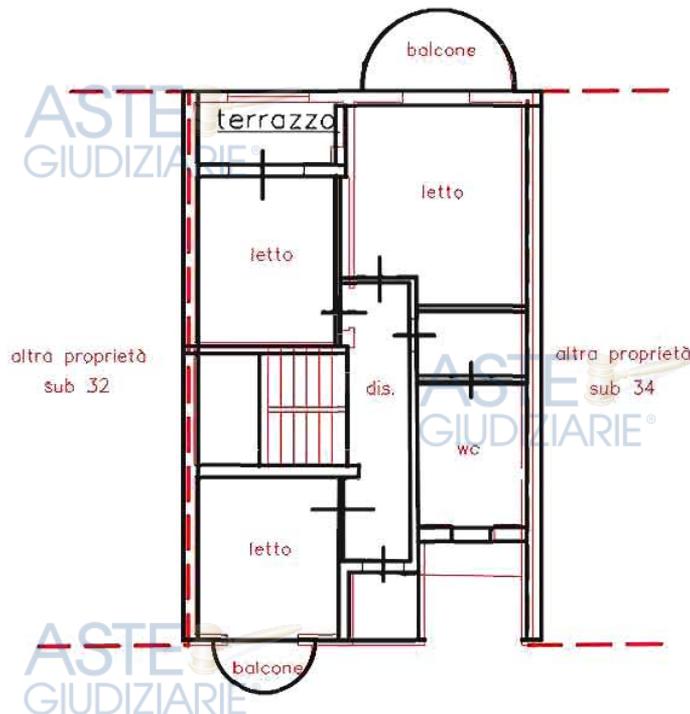


Sovrapposizione del Piano Terra, tra i grafici progettuali (colore nero) e lo stato di fatto (colore rosso).

\*\*\*\*\*

**Al piano Primo**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito:

vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico risulta un tramezzo spostato tra le camere da letto, e un terrazzo chiuso.



\*\*\*\*\*

### **Riepilogo difformità**

Da tale confronto è possibile evidenziare che la volumetria del fabbricato è rimasta invariata rispetto all'origine del fabbricato, tranne per l'apertura del volume tecnico al piano seminterrato e per la chiusura del terrazzo al piano Primo, che dovranno necessariamente essere ripristinate allo stato autorizzato, in quanto non sanabili.

Inoltre vi sono delle variazioni interne, necessarie di un permesso edilizio, e che comunque possono essere sanate, attraverso accertamento di conformità edilizia/scia in sanatoria. Tale adempimento, del costo presunto di 4.500,00 euro, (comprensivo di spese tecniche, sanzioni e oneri) verrà successivamente detratto dalla stima finale.

### **QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U., ha constatato che attualmente il bene risulta Occupato dal debitore.

**QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI  
GRAVANTI SUL BENE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Potenza aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni e iscrizioni**

- **TRASCRIZIONE del 19/11/2005** - Registro Particolare 36762 Registro Generale 56098  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIB. DI SALA CONSILINA SEZ. SAPRI Repertorio 203/2005  
del  
18/11/2005 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A Favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

- **ISCRIZIONE del 27/10/2008** - Registro Particolare 6951 Registro Generale 42809  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO Repertorio 3936/2008 del 25/09/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
A Favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Capitale 229.190,68 euro Totale 320.000,00 euro

- **ISCRIZIONE del 09/04/2009** - Registro Particolare 1952 Registro Generale 16201  
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 108 del  
06/04/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
A Favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Totale 300.000,00 euro

- **TRASCRIZIONE del 22/05/2009** - Registro Particolare 18701 Registro Generale 23502  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAPRI Repertorio 108/2009 del  
14/05/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A Favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 32935 del 08/09/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 41646/32935 DEL 08/09/2009 - Retifica  
La presente nota retifica la precedente presentata al n. 294 il 22/05/2009 e trascritta al nn. 23502/18701,  
N.B.: La retifica viene annotata da ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE  
\* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 3285 DEL 19/07/2021 derivante da cancellazione

- **Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/09/2009** - Registro Particolare 32935 Registro  
Generale 41046  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SAPRI Repertorio 108/2009  
del 14/05/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 18701 del 2009  
Documenti successivi correlati:

- **TRASCRIZIONE del 20/10/2023** - Registro Particolare 34886 Registro Generale 43301  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2015 del  
28/09/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali.

## **QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Per i beni oggetto del pignoramento non esistono pesi o oneri di altro tipo

## **QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Lo scrivente CTU, a seguito di dichiarazione del debitore, ha constatato che non vi è istituzione di condominio. Secondo quanto dichiarato dal debitore, non risulta alcuna spesa di gestione gravante sui beni pignorati. Si precisa inoltre che lo scrivente non ha potuto verificare quanto dichiarato dal debitore.

## **SUDDIVISIONE DEI LOTTI**

In relazione ai Diritti Reali dei Beni, alle caratteristiche di posizione geografica, consistenza, natura accessibilità e provenienza, ed infine per la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti:

### **Lotto unico:**

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

## **QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante 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. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato 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 al 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. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti del VAM della Regione Campania, le quotazioni del Borsino immobiliare, e Metroquadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (cfr. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari).

## INDAGINI DI MERCATO PER LA SUPERFICIE RESIDENZIALE A CASELLE IN PITTARI

Indagini Stima Superficie Commerciale ai margini del centro abitato di Caselle in Pittari	
OMI Agenzia delle Entrate (media)	770.00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia	800.00
Borsino immobiliare	689.00
Valore Medio	
753,00 €	

### Lotto unico

I seguenti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

**Bene 1.** Catasto Fabbricati: Foglio 15 part. 78 sub 33

	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
<b>Bene 1</b>	Abitazione	156.80	753.00 €	118.070.40 €	1	118.070.40 €

Nella tabella seguente si provvede a calcolare il valore di stima

Dal valore unitario medio si procede alla decurtazione di un importo calcolato utilizzando i coefficienti di riduzione.

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di condizione	0.99
coefficiente di per regolarità urbanistica	0.98
coefficiente di rating immobiliare	0.97
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	0.98
Totale coefficiente di riduzione	0.8948

valore unitario medio		118 070.40 €
valore unitario medio ridotto		105 648.03 €
Maggiorazioni per tipologia di immobile e appetibilità di mercato	20%	126 777.63 €

Si precisa che il deprezzamento per lo stato di manutenzione dell'immobile, è stato valutato all'interno dei coefficienti di riduzione, pertanto non sarà successivamente richiamato nelle successive voci di deprezzamento.

#### Deprezzamenti

Totale Valore Di Stima	€ 126 777.63
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Deprezzamento per immobile non ultimato, e ripristino volumi non assentiti	30.00%
Docfa per variazioni catastali	€ 500.00
decurtazione per difformità riscontrate e per eventuali difformità non riscontrate	€ 5 500.00
Totale deprezzamenti	€ 62 550.23
VALORE FINALE DEL BENE	€ 64 227.40

*Pertanto il valore di stima si riduce in:*

**Valore unitario ridotto e deprezzato: € 64 227.40**

**Valore finale di stima arrotondato: € 64.000,00 (sessantaquattromila,00 euro)**

**Per la proprietà quota 1/1**

## TRASMISSIONE BOZZA ALLE PARTI

Lo scrivente, in data 22/01/2025, ha trasmesso Bozza della presente STIMA, a tutte le parti in causa, concedendo termine di 15gg, per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni:

- 
- 
- 



Tutte le ricevute Pec e Mail sono allegate alla presente relazione (*cf. allegato 1 - Comunicazioni/trasmisione Bozza*)

Alla data della presente Perizia di Stima, lo scrivente ha constatato che **nessuna osservazione risulta comunicata allo scrivente**, Pertanto si procede al deposito nel fascicolo telematico.

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.

Castelnuovo Cilento, li 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Iula Alessandro