
TRIBUNALE DI SALERNO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caiazza Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2019 del R.G.E.

contro



Codice fiscale:

84020 - Palomonte (SA)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Titolarietà	4
Dati Catastali	5
Stima / Formazione lotti	6
Riserve e particolarità da segnalare.....	7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 03/10/2019, il sottoscritto Ing. Caiazzo Cosimo, con studio in Via Ausella, 8A - 84022 - Campagna (SA), email cosimo.caiazzo@hotmail.it, PEC cosimo.caiazzo@ordingsa.it, Tel. 340 5844537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Palomonte (SA) - Località Lago n°5

DESCRIZIONE

Il LOTTO UNICO viene di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al valore a base d'asta:

Configurazione LOTTO UNICO:

•LOTTO UNICO (E.I. 201/2019): Capannone a struttura mista (acciaio e calcestruzzo) ad uso commerciale, parzialmente soppalcato, consistente in complessivi circa 355,50 m² di superficie utile (verificata attraverso un accurato rilievo metrico) con superfici pertinenziali quali piazzale antistante e terreno adiacente di complessivi 867 m² circa, asserviti a passaggio pedonale e carrabile in favore della attigua part. 206 non eseguita. Tale fabbricato è ubicato nel territorio comunale di Palomonte (SA) nella zona periferica del Comune in questione nota con il nome di 'Perrazze', ad una distanza di circa 3,5 km dal palazzo sede dell'amministrazione comunale. Lo stabile oggetto di pignoramento si articola allo stato di fatto in:

-Piano terra suddiviso in tre macro ambienti di cui due parzialmente soppalcati, con superficie complessiva di circa 305,0 m² utili, piazzale antistante destinato alla sosta temporanea degli autoveicoli (attualmente in uso condiviso con terzi non eseguiti), di larghezza sufficiente per consentire anche una comoda manovra, di circa 405 m² utili;

-Piano primo costituito da due depositi di cui uno (lato ovest) attualmente in uso come autorimessa, con superficie utile complessiva di circa 50,5 m².

-Terreno adiacente (part.208) attualmente destinato a deposito attrezzature di circa 462 m² (la servitù di passaggio pedonale e carrabile insisterebbe anche su tale particella, seppure l'accesso e lo spazio di transito impegnano di fatto il solo piazzale antistante il capannone Part. 207);

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in:

-Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita Catastale: 1.806,00 €.

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: 196.500,00 €



Note CTU su configurazione LOTTO:

Il sottoscritto CTU ha inteso configurare un lotto unico in quanto insiste vincolo di pertinenzialità tra i cespiti esegutati (capannone, piazzale e terreno circostante), che sono peraltro ubicati in posizioni adiacenti e confinanti tra loro, e al fine di agevolare le operazioni di vendita dei suddetti.

Per ulteriori note descrittive si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Palomonte (SA) - Località Lago n°5

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
LOCALITA' LAGO
84020 - Palomonte (SA)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il LOTTO UNICO (Capannone ad uso commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza) è esegutato per l'intera proprietà piena ed esclusiva in capo al debitore, attualmente coniugato, in regime di separazione dei beni, con (soggetto non esegutato nella presente EI 201/2019), e dunque non si pone alcuna questione divisionale. Gli eventuali residui sulle vendite del LOTTO andranno assegnati al debitore, non avendo la coniuge alcuna titolarità.

Il regime patrimoniale è peraltro riportato sia nell'estratto di matrimonio sia recepito nelle visure catastali.



Per ulteriori note inerenti la titolarità del cespite si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	207			D8							

Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI:

- Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita Catastale: 1.806,00 €.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

•I Dati Catastali attuali del LOTTO UNICO (Part. 207 e 208), non coincidono con i dati riportati nel pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nell'istanza di vendita e nell'iscrizione a ruolo, che fanno riferimento alla formalità ipotecaria del 2006 alla base del titolo esecutivo, formalità precedente alla soppressione degli identificativi (ex 164 sub 4 e ex 163) e alle variazioni catastali subentrate nel 2011.

•Sui beni di cui ai cespiti eseguiti, non insiste altro pignoramento al di fuori di quello su cui è incardinata la presente EI 201/2019;

•Le visure storiche dei cespiti pignorati recano traccia delle variazioni catastali e del titolo di proprietà nonché riportano correttamente il regime patrimoniale del debitore di separazione dei beni. Semplicemente sia la data di nascita sia il codice fiscale non validato in anagrafe tributaria, risentono degli errori già evidenziati nelle pagine precedenti dal CTU nonché nella Certificazione Notarile;

•La mappa catastale WEGIS FL 5 Palomonte, reca in nuovi identificativi catastali (Part. l. 207 e 208) e riporta la sagoma del fabbricato;

•La planimetria catastale del capannone ad uso commerciale, risulta presente agli atti informatizzati dell'agenzia del territorio e dal confronto con il rilievo effettuato dal CTU dello stato di fatto, risultano esclusivamente lievi difformità inerenti la distribuzione interna di cui si dirà più ampiamente al Quesito 13, così come per la planimetria più recente assentita presso l'UTC di Palomonte. In particolare dal confronto di quanto rilevato in data accesso, con gli elaborati progettuali ultimi depositati al comune di Palomonte e la planimetria catastale emergono come uniche difformità:

-la presenza di un muro di partizione nella porzione destra del capannone (utilizzato per suddividere

lo spazio unico di progetto nei due macro ambienti attualmente presenti);

-la diversa dimensione della finestra nel soppalco lato ovest, unitamente alla presenza di un varco carrabile non previsto in sede progettuale.

tali difformità sono state temperate nella formazione del valore a base d'asta del cespite tramite opportune detrazioni.

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda all'elaborato peritale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Palomonte (SA) - Località Lago n°5
Il LOTTO UNICO viene di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al valore a base d'asta: Configurazione LOTTO UNICO: •LOTTO UNICO (E.I. 201/2019): Capannone a struttura mista (acciaio e calcestruzzo) ad uso commerciale, parzialmente soppalcato, consistente in complessivi circa 355,50 m² di superficie utile (verificata attraverso un accurato rilievo metrico) con superfici pertinenziali quali piazzale antistante e terreno adiacente di complessivi 867 m² circa, asserviti a passaggio pedonale e carrabile in favore della attigua part. 206 non eseguita. Tale fabbricato è ubicato nel territorio comunale di Palomonte (SA) nella zona periferica del Comune in questione nota con il nome di 'Perrazze', ad una distanza di circa 3,5 km dal palazzo sede dell'amministrazione comunale. Lo stabile oggetto di pignoramento si articola allo stato di fatto in: -Piano terra suddiviso in tre macro ambienti di cui due parzialmente soppalcati, con superficie complessiva di circa 305,0 m² utili, piazzale antistante destinato alla sosta temporanea degli autoveicoli (attualmente in uso condiviso con terzi non eseguiti), di larghezza sufficiente per consentire anche una comoda manovra, di circa 405 m² utili; -Piano primo costituito da due depositi di cui uno (lato ovest) attualmente in uso come autorimessa, con superficie utile complessiva di circa 50,5 m². -Terreno adiacente (part.208) attualmente destinato a deposito attrezzature di circa 462 m² (la servitù di passaggio pedonale e carrabile insisterebbe anche su tale particella, seppure l'accesso e lo spazio di transito impegnano di fatto il solo piazzale antistante il capannone Part. 207); DATI CATASTALI ATTUALI: Il tutto risulta attualmente censito in: -Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita Catastale: 1.806,00 €. Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: 196.500,00 € Note CTU su configurazione LOTTO: Il sottoscritto CTU ha inteso configurare un lotto unico in quanto insiste vincolo di pertinenzialità tra i cespiti eseguiti (capannone, piazzale e terreno circostante), che sono peraltro ubicati in posizioni adiacenti e confinanti tra loro, e al fine di agevolare le operazioni di vendita dei suddetti. Per ulteriori note descrittive si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 207, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Palomonte (SA) - Località Lago n°5	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta che esiste nei titoli di proprietà, diritto di servitù di passaggio su part. 208 e piazzale afferente part. 207 in favore della abitazione su part 206 non eseguita.

Per la formazione del valore a base d'asta sono stati detratti per il LOTTO UNICO:

- Oneri di discarica per l'aliquota di materiali da smaltire presso un sito autorizzato;
- Oneri di pulizia generale;
- Deprezzamento sul valore percentuale delle aree scoperte in quanto gravate da diritto di passaggio pedonale e carrabile;
(Sono stati valutati per confronto anche i Valori Fondiari Medi rispetto al criterio adoperato di deprezzamento dell'aliquota per asservimento delle aree in questione)
- CILA o SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle tramezzature aggiuntive e delle aperture difformi;
- Pratiche catastali di aggiornamento e/o redazione ex novo della planimetria catastale

In seguito a ciò si è pervenuti al Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta).

Per ulteriori dettagli su queste ed altre questioni si rimanda all'elaborato peritale.

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.

Campagna, li 05/02/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Caiazzo Cosimo

