

# TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Primavera, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.267,05</b> .....	15



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Arch. Rinaldi Primavera, con studio in Via Panoramica, 24 - 84100 - Salerno (SA), email arch.rinaldiprimaver@tiscali.it;rinaldiprimavera@gmail.com, PEC primavera.rinaldi@architettisalernopec.it, Tel. 335 52 24 539, Fax 089 951 401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecorvino Rovella (SA) - Contrada Aiello, 56

Unità abitativa avente ingresso indipendente su tre piani fuori terra oltre ad un locale cantina al piano primo sottostrada, ubicata nel comune di Montecorvino Rovella (SA), Contrada Aiello, n. 56.  
Trattasi di una zona periferica, dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario, destinata ad immobili ad uso residenziale; è dotata di servizi nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'unità abitativa pignorata avente ingresso indipendente per mezzo portone prospiciente via Contrada Aiello, è composta da piano terra, piano primo e piano secondo, oltre al piano primo sottostrada.  
Il piano terra, si compone di ingresso, disimpegno, bagno, vano pluriuso (con camino) e locale garage (sulla planimetria catastale indicato deposito).  
Dal vano pluriuso si accede per mezzo scala interna al locale cantina posto al piano primo sottostrada.  
Il piano primo, si compone di soggiorno (con camino), corridoio di disimpegno, due camere, cucina e bagno, è dotato di un terrazzino e di un terrazzo.  
Il piano secondo (sottotetto), ad uso abitativo, si compone di disimpegno, studio, camera da letto con entrostante bagno; è dotato di un terrazzo.  
Il piano terra, primo e secondo sono collegati per mezzo scala interna.  
Lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono.  
Il rilievo fotografico e gli elaborati eseguiti dal CTU ed allegati alla presente relazione riproducono l'attuale stato dei luoghi del cespite descritto. (cfr. all. 1, all. 19)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecorvino Rovella (SA) - Contrada Aiello, 56

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal registro degli atti di matrimonio del comune di Montecorvino Rovella (SA) e, precisamente, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il giorno 15/09/2024 a Montecorvino Rovella.

Nello stesso viene annotato che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. all. 15).

## CONFINI

L'immobile, confina nell'insieme con Contrada Aiello, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	149,73 mq	218,23 mq	1	218,23 mq	2,90 m	PT-1-2
Terrazzino	4,48 mq	4,48 mq	0,30	1,34 mq	0,00 m	P1
Terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	P2
Terrazzo	3,94 mq	3,94 mq	0,10	0,39 mq	0,00 m	P2
Cantina (superficie non regolare)	13,74 mq	18,52 mq	0,00	0,00 mq	2,10 m	PS1
Garage	29,43 mq	42,42 mq	0,50	21,21 mq	2,85 m	PT
Terrazzo (superficie non regolare)	22,68 mq	22,68 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	P1
Bagno e disimpegno (superficie non regolare)	8,62 mq	9,79 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	PT
Garage (superficie non regolare)	17,76 mq	27,50 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	PT
Pluriuso (superficie non regolare)	7,05 mq	10,37 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>248,67 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>248,67 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona periferica, dotato di servizi nelle vicinanze.

Il computo metrico delle superfici è stato effettuato nel seguente modo (DPR n. 138/98 - allegato C norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo metrico della superficie dei terrazzi si è utilizzato il coefficiente di ragguglio del 30% fino a mq 25,00; per la superficie eccedente il coefficiente di ragguglio del 10%.

Per il computo metrico del locale garage e, precisamente, solo per la superficie regolare è stato considerato il coefficiente di ragguglio del 50%, atteso che lo stesso risulta comunicante con l'appartamento.

Nella determinazione delle consistenze non si è tenuto conto delle seguenti superfici non regolari, atteso che risultano in difformità a quanto assentito:

- superficie della cantina (superficie netta mq 13,74);
- superficie ampliamento locale garage (superficie netta mq 17,76);
- superficie ampliamento vano pluriuso (superficie netta mq 7,05);
- superficie terrazzo prospiciente la cucina (mq 22,68).

Inoltre, non sono state considerate le superfici del bagno (superficie netta mq 4,61) e del disimpegno (superficie netta mq 4,01) al piano terra, in quanto per la realizzazione degli stessi è stata utilizzata la superficie della preesistente legnaia esterna all'unità abitativa.

Si precisa che la proprietà della legnaia e annesso giardino al piano terra, nonché i diritti condominiali in ragione di un mezzo sul cortile circostante e sul forno che vi insiste sono stati esclusi dalla compravendita tra il venditore, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e l'acquirente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il tutto si evince dall'atto di vendita del 21/10/2015, rep. n. 55620, rogito notarile dr. Matteo Fasano (cfr. all. 9).

Per quanto rappresentato, nella determinazione della superficie convenzionale pari a mq 248,67, non sono state considerate le superfici non regolari, per le suddette è stato utilizzato il coefficiente di ragguglio pari a zero (0,00).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2014 al 21/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 64, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 272 mq Rendita € 834,08 Piano T-1-2
Dal 21/10/2015 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 64, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 272 mq Rendita € 834,08

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	64	5		A3	1	9,5	272 mq	834,08 €	T, 1, 2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica catastale non è conforme con l'attuale stato dei luoghi in quanto sussistono le seguenti difformità catastali (cfr. all. 1, all. 3).

#### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

a) Realizzazione cantina di mq 13,74 e scala per accedere alla stessa. La scala si diparte dal vano pluriuso al piano terra.

#### PIANO TERRA

b) Ampliamento del vano pluriuso pari a mq 7,05.

c) Diversa distribuzione interna afferente il bagno e il disimpegno.

d) Il locale garage, sulla planimetria catastale viene indicato erroneamente deposito, nel non rispetto della destinazione garage assentita.

#### PIANO PRIMO

e) Diversa distribuzione interna afferente il soggiorno mediante costruzione parziale di un tramezzo.

f) Realizzazione di un terrazzo prospiciente la cucina pari a mq 22,68.

Le suddette difformità si evincono, tra l'altro, dai grafici eseguiti dal CTU ed allegati alla presente relazione (cfr. all. 1)

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti a), c), d), e), ed f) occorre presentazione pratica edilizia in sanatoria con relativo aggiornamento catastale; per la difformità di cui al punto b) occorre effettuare ripristino dell'attuale stato dei luoghi.

### PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Da un accurato controllo incrociato tra la visura catastale e le visure ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), nonché dall'atto di vendita del 21/10/2015, rep. 55620, rogito notarile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal

verbale di pignoramento, trascritto il 30/09/2024, ai nn.ri 40612/33228, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non si è riscontrata nessuna discrasia (cfr. all. 4, all. 8, all. 9, all. 12).

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Montecorvino Rovella il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dagli stessi risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, insieme a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (cfr. all. 14)

## PATTI

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) insieme al suo nucleo familiare. (cfr. all. 14)

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitato e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

Trattasi di un'unità indipendente e ,pertanto, non inserita in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti visionati non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e di condizionamento, risultano in buono stato di conservazione. Il suddetto è servito da gas metano.

I materiali di impiego sono di livello civile, ossia: pavimenti parte in ceramica e parte in legno laminato (solo sottotetto), rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato, pareti tinteggiate (cfr. all. 19). L'immobile non è dotato di impianto di ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) unitamente alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il tutto si evince dal certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal comune di Montecorvino Rovella il 01/04/2025 (cfr. all. 14).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2000 al 21/10/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cammarano Pasquale	04/10/2000	63980	25810
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Salerno	09/10/2000	26793	21024
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 21/10/2015	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fasano Matteo	21/10/2015	55620	31074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Salerno	30/10/2015	37260	29690
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Salerno				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 12/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Salerno il 30/10/2015  
Reg. gen. 37261 - Reg. part. 4838  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Matteo Fasano  
Data: 21/10/2015  
N° repertorio: 55621  
N° raccolta: 31075

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Salerno il 30/09/2024  
Reg. gen. 40612 - Reg. part. 33228  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione di dette formalità ammontano complessivamente ad € 588,00, ossia:

- iscrizione del 30/10/2015, nn. 37261/4838, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/10/2015, rogito notarile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* € 294,00;
- trascrizione del 30/09/2024, nn. 40612/33228, nascente da verbale di pignoramento immobili a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* € 294,00 (cfr. all. 10, all. 12)

### NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell' area su cui grava il bene pignorato secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) vigente nel Comune di Montecorvino Rovella, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/07/2021, pubblicato nel B.U.C n. 91 del 13/09/2021, ricade in zona "E3- agricola ordinaria".

L'area non rientra nella perimetrazione di cui al progetto di variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio" adottato dall' Autorità di Bacino Regionale Destra Sele e pubblicato sul BURC del 26/04/2011.

Il tutto si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 03/04/2025, prot. n. 5530/2025 (cfr. all. 7).

### REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ed è stato oggetto di successivi interventi edilizi in virtù dei seguenti titoli edilizi.

- Denuncia di inizio attività (DIA) del 13/04/2001, prot. n. 5699, per lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, integrata con documentazione trasmessa al comune di Montecorvino Rovella il 21/05/2001, prot. n. 007153 (cfr. all. 5).

- Concessione edilizia n. 09/2002 del 19/02/2002 per recupero abitativo del sottotetto (cfr. all. 6).

- Comunicazione di ultimazione lavori del 10/06/2003, prot. n. 008585, relativa alla denuncia di inizio attività del 13/04/2001, prot. n. 5699, integrata in data 21/05/2001, prot. n. 007153 (cfr. all. 5).

Dal raffronto tra le risultanze del rilievo metrico eseguito dal CTU e gli elaborati grafici facenti parte della denuncia di inizio attività (DIA) del 21/05/2001, prot. n. 007153 (integrazione della DIA del 13/04/2001, prot. n. 5699), sono emerse le seguenti difformità edilizie (cfr. all. 1, all. 5).

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

a) Realizzazione cantina di mq 13,74 e scala per accedere alla stessa. La scala si diparte dal vano pluriuso al piano terra.

PIANO TERRA

b) Realizzazione di un bagno di mq 4,61 e un disimpegno di mq 4,01 utilizzando la superficie della preesistente legnaia.

Relativamente a detta circostanza si evidenzia che la proprietà della legnaia e annesso giardino a piano terra, nonché i diritti condominiali in ragione di un mezzo sul cortile circostante e sul forno che vi insiste sono stati esclusi dalla compravendita tra il venditore, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e l'acquirente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il tutto si evince dall'atto di vendita del 21/10/2015, rep. n. 55620, rogito notarile dr. Matteo Fasano.

c) Ampliamento del vano pluriuso, pari a mq 7,05.

d) Ampliamento del locale garage pari a mq 17,76 e apertura di un vano finestra nel suddetto garage.

e) Diverso posizionamento e dimensionamento della scala interna che collega il piano terra con il piano primo e piano secondo.

f) Eliminazione dei gradini presenti nel vano ingresso e nel disimpegno.

PIANO PRIMO

g) Diversa distribuzione interna afferente il soggiorno, con conseguente eliminazione della lavanderia e realizzazione parziale di un tramezzo, nonché diversa disposizione planimetrica e consistenza del bagno.

h) L'attuale cucina era destinata a camera da letto, mentre la cucina assentita risulta attualmente adibita a camera.

i) Realizzazione di un terrazzo prospiciente la cucina di mq 22,68.

Dal raffronto tra le risultanze del rilievo metrico eseguito dal CTU e gli elaborati grafici assentiti con concessione edilizia n. 09/02 del 19/02/2002, sono emerse le seguenti difformità (cfr. all. 1, all. 6).

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

l) Diversa distribuzione interna afferente la realizzazione di un disimpegno, un bagno entrostante l'attuale camera da letto, un vano ad uso studio al posto del bagno.

m) Apertura di un vano finestra nel bagno entrostante la camera da letto.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti a), e), f), g), h), l), e m) occorre presentare patica edilizia in sanatoria con relativo aggiornamento catastale.

Le difformità di cui ai punti b), c) e d) non risultano sanabili, pertanto occorre procedere al ripristino dell'originario stato dei luoghi nel rispetto degli elaborati grafici facenti parte integrante della denuncia di inizio attività (D.I.A) del 21/05/2001, prot. n. 007153 (integrazione alla DIA del 13/04/2001, prot. n. 5699).

Le spese occorrenti per la sanatoria ed aggiornamento catastale ammontano ad € 4000,00  
I costi di ripristino comprensivi di trasporto a rifiuto ammontano a corpo, presumibilmente, ad € 5000,00  
Riepilogando, i costi complessivi per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene pignorato sono presumibilmente pari ad € 9000,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecorvino Rovella (SA) - Contrada Aiello, 56  
Unità abitativa avente ingresso indipendente su tre piani fuori terra oltre ad un locale cantina al piano primo sottostrada, ubicata nel comune di Montecorvino Rovella (SA), Contrada Aiello, n. 56. Trattasi di una zona periferica, dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario, destinata ad immobili ad uso residenziale; è dotata di servizi nelle vicinanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 64, Sub. 5, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 206.596,89  
Per la determinazione del valore di mercato del cespite in questione si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo.  
Tale metodo si basa sulla determinazione del valore attuale del bene, moltiplicando il valore unitario corrente di mercato per la superficie dell'immobile, nonché per opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificatori, che tengono conto di quelle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, al fine di una più esatta determinazione del relativo valore.  
Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento sono state prese come riferimento alcune contrattazioni di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima, praticate nel comune di Montecorvino Rovella (comparabili dinamici), nonché le quotazioni immobiliari della banca dati OMI (comparabili statici) (cfr. all. 17, all. 18).  
Per quanto concerne i comparabili dinamici sono stati considerati annunci di vendita di beni quanto più simili a quelli oggetto di valutazione per dimensione, stato manutentivo, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare (sito immobiliare consultato: Immobiliare.it).  
Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 756,66 al mq a € 923,07 al mq.  
Per i comparabili statici, sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, ossia:  
Fonte OMI - data ricerca 14/05/2025  
Destinazione: residenziale - Zona Extraurbana - Valore minimo € 550,00/mq - Valore massimo € 810,00/mq.  
Per quanto sopra, si ritiene congruo attribuire al cespite in questione un valore al mq pari ad € 866,53/mq, scaturente dalla media aritmetica tra il valore massimo dei comparabili dinamici (€

923,07) ed il massimo (OMI) pari ad €810,00/mq, tenuto conto anche dello stato di manutenzione e conservazione, ubicazione e commerciabilità  
(€ 923,07/mq + € 810,00/mq)/2 = € 866,53/mq che si approssima per eccesso ad € 867,00 al mq.

Si avrà, quindi, il seguente valore

$\text{mq } 248,67 \times \text{€ } 867,00/\text{mq} = \text{€ } 215,596,89$

Atteso che l'immobile presenta delle difformità edilizie e catastali ( descritte nelle sezioni "dati catastali" e "regolarità edilizia"), per la regolarizzazione dello stesso sono stati detratti dal valore determinato i costi di sanatoria ed aggiornamento catastale, presumibilmente, pari ad € 4000,00 ed i costi di ripristino, presumibilmente, pari ad € 5000,00.

$\text{€ } 215.596,89 - \text{€ } 5000,00 - \text{€ } 4000,00 = \text{€ } 206.596,89$

Il valore di stima del bene pignorato è pari ad € 206.596,89.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Montecorvino Rovella (SA) - Contrada Aiello, 56	248,67 mq	830,81 €/mq	€ 206.596,89	100,00%	€ 206.596,89
Valore di stima:					€ 206.596,89

Valore di stima: € 206.596,89

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata riduzione del 5%	10329,84	€

**Valore finale di stima: € 196.267,05**

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.

Salerno, li 23/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rinaldi Primavera

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici stato di fatto eseguiti dal CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foglio di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Denuncia di inizio attività (DIA) - integrazione - tecnicamente documentata -
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 9/2002 del 19/02/2002, con relativi grafici e relazioni tecniche
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di vendita del 21/10/2015, rep. n. 55620, rogito notarile Fasano Matteo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di mutuo del 21/10/2015, rep. n. 55621, rogito notarile Fasano Matteo, con relativa nota di trascrizione
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 04/10/2000, rep. n. 63980, rogito notarile Cammarano Pasquale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto di precetto
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 17 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni OMI
- ✓ N° 18 Altri allegati - Annunci di vendita (Comparabili dinamici)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione fotografica eseguita dal CTU
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbali di sopralluogo



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecorvino Rovella (SA) - Contrada Aiello, 56  
Unità abitativa avente ingresso indipendente su tre piani fuori terra oltre ad un locale cantina al piano primo sottostrada, ubicata nel comune di Montecorvino Rovella (SA), Contrada Aiello, n. 56. Trattasi di una zona periferica, dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario, destinata ad immobili ad uso residenziale; è dotata di servizi nelle vicinanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 64, Sub. 5, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica dell' area su cui grava il bene pignorato secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) vigente nel Comune di Montecorvino Rovella, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/07/2021, pubblicato nel B.U.C n. 91 del 13/09/2021, ricade in zona "E3- agricola ordinaria-". L'area non rientra nella perimetrazione di cui al progetto di variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio" adottato dall' Autorità di Bacino Regionale Destra Sele e pubblicato sul BURC del 26/04/2011. Il tutto si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 03/04/2025, prot. n. 5530/2025 (cfr. all. 7).

**Prezzo base d'asta: € 196.267,05**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.267,05**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecorvino Rovella (SA) - Contrada Aiello, 56		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 64, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	248,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta abitato e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità abitativa avente ingresso indipendente su tre piani fuori terra oltre ad un locale cantina al piano primo sottostrada, ubicata nel comune di Montecorvino Rovella (SA), Contrada Aiello, n. 56. Trattasi di una zona periferica, dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario, destinata ad immobili ad uso residenziale; è dotata di servizi nelle vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis **** (esecutato) unitamente alla sig.ra **** Omissis **** nata **** Omissis **** a **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****. Il tutto si evince dal certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal comune di Montecorvino Rovella il 01/04/2025 (cfr. all. 14).		

