

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Primavera, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
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	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 302.325,00	16



All'udienza del 27/12/2023, 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 09/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palomonte (SA) - Via A. Conte

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare su due livelli (PT-P1), ubicato nel comune di Palomonte (SA), via A. Conte, fraz. Perrazze.

Trattasi di zona periferica, urbanizzata per quanto concerne le opere di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole dimensioni ed immobili indipendenti; è dotata di servizi.

Il suddetto fabbricato si compone di un piano terra ad uso non residenziale e di un piano primo ad uso abitativo, con sovrastante copertura a tetto e corte esclusiva pertinenziale.

Al fabbricato sono annessi al piano terra un locale garage, un locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito destinato a legnaia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Fabbricato unifamiliare composto da piano terra e piano primo, con sovrastante copertura a tetto e corte esclusiva pertinenziale.

Il piano terra ad uso non residenziale, è costituito da locale commerciale con annesso locale deposito, nonchè da ingresso che consente l'accesso sia al piano terra che all'appartamento al piano primo.

Il piano primo ad uso residenziale, avente accesso per mezzo scala che si diparte dall'ingresso al piano terra, è costituito da un appartamento composto da disimpegno, corridoio, soggiorno, quattro camere, due bagni, altro disimpegno, cucina con entrostante bagno/lavanderia; è dotato di due balconi e un terrazzo.

Al fabbricato sono annessi al piano terra locale garage, locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito destinato a legnaia.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno del fabbricato risulta buono al piano primo e discreto al piano terra.

Il rilievo fotografico e gli elaborati grafici eseguiti dal CTU ed allegati alla presente relazione riproducono l'attuale stato dei luoghi del cespite descritto (cfr. all. 1, all. 18).

Dall'atto di donazione del 13/04/2007, rep. 29363, rogito notarile dr.ssa Maria D'Alessio e dall'atto di

pignoramento del 08/11/2023, si evince che l'appartamento al piano primo risultava in corso di costruzione; all'attualità il suddetto è stato ultimato. (cfr. all. 8, all. 12)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palomonte (SA) - Via A. Conte

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.

Il fabbricato in questione risulta di esclusiva proprietà del sig. **** Omissis **** (esecutato), pervenutogli con atto di donazione del 13/04/2007, rep. 29363, rogito notarile dott.ssa **** Omissis **** (cfr. all. 8).

Dal registro degli atti di matrimonio del comune di Palomonte (SA) e, precisamente, dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, risulta che **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il giorno **** Omissis **** in Valva (SA), in regime di separazione dei beni. (cfr. all. 15)

Con atto in data 22/07/2009, n. 32666/14940, rogito notarile dott.ssa **** Omissis ****, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 Cod. Civ., "destinando a far fronte ai bisogni della propria proprietà dei beni oggetto del presente atto resta nella titolarità degli stessi costituenti in relazione a quanto posseduto, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art. 180 del cod. civ. I diritti costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno e comunque vincolanti con il solo consenso di entrambi i coniugi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 169 cod. civ., senza necessità di autorizzazione giudiziale" (cfr. all. 11).

CONFINI

Il fabbricato nell'insieme confina, con proprietà parrocchiale, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Negozio	45,03 mq	50,53 mq	1,00	50,53 mq	4,30 m	T
Locale di deposito annesso al negozio	99,23 mq	109,51 mq	0,50	54,76 mq	4,30 m	T
Ingresso piano terra	16,10 mq	17,71 mq	1,00	17,71 mq	0,00 m	T
Locale garage	38,73 mq	44,77 mq	0,00	0,00 mq	4,50 m	T
Locale tecnico	8,89 mq	10,66 mq	0,00	0,00 mq	3,15 m	T
Locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro	52,79 mq	58,59 mq	0,00	0,00 mq	3,10 m	T
Locale deposito destinato a legnaia	18,07 mq	19,31 mq	0,00	0,00 mq	2,30 m	T
Abitazione	142,39 mq	186,43 mq	1,00	186,43 mq	3,20 m	1
Balcone	29,26 mq	29,26 mq	0,30	8,78 mq	0,00 m	1
Terrazza e balcone	41,41 mq	41,41 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	1
Area esterna	529,25 mq	529,25 mq	0,10	52,93 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				371,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				371,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in zona periferica, dotata di servizi.

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 balconi si è utilizzato il coefficiente di ragguglio del 30%.

Per la superficie del locale garage, locale tecnico, locali deposito ad uso cantina, del locale deposito destinato a legnaia, della terrazza e del balcone si è utilizzato il coefficiente di ragguglio del 0% atteso che trattasi di immobili non regolari, pertanto non si è tenuto conto della superficie non regolare.

Nella determinazione della consistenza dell'area esterna non si è tenuto conto dei manufatti abusivi gravanti sulla stessa (locale garage, locale tecnico, locali deposito ad uso cantina, locale deposito destinato a legnaia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1980 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 280 Qualità Seminativo Cl.4

		Superficie (ha are ca) 707
Dal 04/09/2000 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 37 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 34,40 Piano T
Dal 04/09/2000 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1
Dal 04/09/2000 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 3 Categoria C2 Cl.12, Cons. 87 mq Superficie catastale 98 mq Rendita € 36,84 Piano T
Dal 04/09/2000 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 53 mq Superficie catastale 62 mq Rendita € 366,79 Piano T
Dal 13/04/2007 al 27/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1
Dal 13/04/2007 al 27/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 53 mq Superficie catastale 62 mq Rendita € 366,79 Piano T
Dal 13/04/2007 al 27/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 3 Categoria C2 Cl.12, Cons. 87 mq Superficie catastale 98 mq Rendita € 36,84 Piano T
Dal 13/04/2007 al 27/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 280, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 37 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 34,40 Piano T
Dal 13/04/2007 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 280 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 707

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 4).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	280	2		C1	6	53 mq	62 mq	366,79 €	T	
	1	280	3		C2	12	87 mq	98 mq	36,84 €	T	
	1	280	4		C6	7	37 mq	46 mq	34,4 €	T	
	1	280	5		F3					1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	280				Ente urbano		707 mq				

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 rispetto alla planimetria catastale. (cfr. all. 1, all. 3)

PIANO TERRA

A) Realizzazione locale garage (fg. 1, p.lla 280, sub 4).

B) Realizzazione locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito ad uso legnaia.

PIANO PRIMO

C) Realizzazione del terrazzo collegato al balcone.

D) Variazione prospettica mediante aperture di vani balcone, chiusura di vani finestra e realizzazione soletta balcone.

E) Diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente difforme disposizione planimetrica e consistenza dei vari ambienti che compongono l'appartamento.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti C), D) ed E) occorre presentare pratica edilizia in sanatoria con relativo aggiornamento catastale, afferente la diversa distribuzione interna e la variazione di categoria da F/3 ad A/2.

Le difformità di cui ai punti A) e B) non risultano sanabili e, pertanto, occorre procedere alla demolizione delle opere realizzate in difformità a quanto assentito con Concessione Edilizia n. 15/89 del 10/04/1989.

Le spese occorrenti per la sanatoria ed aggiornamento catastale ammontano, presumibilmente, ad € 3.500,00.

I costi di demolizione comprensivi di trasporto a rifiuto ammontano a corpo, presumibilmente, ad € 11.500,00.

I costi complessivi per la regolarizzazione catastale del bene sono pari ad € 15.000,00.

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 visura ipotecaria per immobile e per soggetto (a favore e contro), nonché dall'atto di donazione del 13/04/2007, rep. 29363, rogito notarile **** Omissis **** e dal verbale di pignoramento, trascritto il 24/11/2023, ai nn.ri 48736/39288, a favore della Bper Banca S.p.A. contro **** Omissis ****, non si è riscontrata nessuna discrasia (cfr. all. 4, all. 7, all. 8, all. 12).

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Palomonte il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato, sig. **** Omissis ****; da entrambi risulta che **** Omissis **** è residente in via , n. 52/A - frazione Perrazze -, insieme alla moglie **** Omissis **** e ai figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** (cfr. all. 13, all. 14).

PATTI

Il fabbricato è occupato dal sig. **** Omissis **** (esecutato) insieme al suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta abitato e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. (cfr. all. 18)

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

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

La consistenza immobiliare pignorata si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, risultano in buono stato di conservazione. I materiali di impiego sono di livello civile, ossia: pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica, infissi interni ed esterni in legno, pareti tinteggiate (cfr. all. 18).

L'immobile non è dotato di impianto di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta occupato dal sig. **** Omissis **** (esecutato), nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, nonchè dai figli **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****; il tutto si evince dal certificato stato di famiglia rilasciato dal comune di Palomonte il 30/01/2024 (cfr. all. 14).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1980 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aristide Parisi	27/04/1980	28471	5719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	26/05/1980	13449	11795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Eboli	16/05/1980	2194	
Dal 13/04/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria D'Alessio	13/04/2007	29363	12671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/04/2007	23026	14114
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 31/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Salerno il 11/12/2007
Reg. gen. 59961 - Reg. part. 14343
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Salerno il 17/10/2017
Reg. gen. 39172 - Reg. part. 5027
Importo: € 109.907,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Salerno il 28/07/2009
Reg. gen. 35530 - Reg. part. 28377
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: "I coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** costituiscono un fondo patrimoniale, destinando, a far fronte ai bisogni della propria famiglia, il godimento della consistenza immobiliare sita in Comune di Palomonte. La proprietà dei beni oggetto del presente atto resta nella titolarità degli stessi costituenti in relazione a quanto posseduto, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art. 180 del cod. civ. I diritti costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno e comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 169 cod. civ., senza necessità di autorizzazione giudiziale".
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Salerno il 24/11/2023
Reg. gen. 48736 - Reg. part. 39288
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 € 973,00, ossia:

- trascrizione del 24/11/2023, nn. 48736/39288, nascente da verbale pignoramento immobili a favore della BPER Banca S.p.A. € 294,00;
- iscrizione del 11/12/2007, nn. 59961/14343, nascente da ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 07/12/2007, rogito dr. **** Omissis ****, a favore della Banca della Campania SPA - € 35,00;
- Iscrizione del 17/10/2017, nn. 39172/5027, nascente da ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento del 16/10/2017, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione € 644,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'area su cui grava il cespite pignorato secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente del comune di Palomonte, ricade in zona "B1 - Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato, da sottoporre ad azioni mirate di riqualificazione".

Inoltre, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- ricade in area a "rischio da frana potenziale - R-UTR2";
- ricade in area avente "pericolosità da frana potenziale - P-UTR1".

Il tutto si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 2508 del 28/03/2024. (cfr. all. 6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 15/89 rilasciato dal comune di Palomonte il 10/04/1989. (cfr. all. 5)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto tra le risultanze del rilievo metrico eseguito dal CTU e gli elaborati grafici facenti parte della concessione edilizia n. 15/89, sono emerse le seguenti difformità. (cfr. all. 1 e all. 5)

PIANO TERRA

A) Realizzazione locale garage (fg. 1, p.lla 280, sub 4).

B) Realizzazione locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito ad uso

legnaia.
PIANO PRIMO

C) Realizzazione del terrazzo collegato al balcone.

D) Variazione prospettica mediante aperture di vani balcone, chiusura di vani finestra e realizzazione soletta balcone.

E) Diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente difforme disposizione planimetrica e consistenza dei vari ambienti che compongono l'appartamento.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti C), D) ed E), occorre presentare pratica edilizia in sanatoria con relativo aggiornamento catastale, afferente la diversa distribuzione interna e la variazione di categoria da F/3 ad A/2.

Le difformità di cui ai punti A) e B) non risultano sanabili e, pertanto, occorre procedere alla demolizione delle opere realizzate in difformità a quanto assentito con Concessione Edilizia n. 15/89 del 10/04/1989.

Le spese occorrenti per la sanatoria ed aggiornamento catastale ammontano, presumibilmente, ad € 3.500,00.

I costi di demolizione comprensivi di trasporto a rifiuto ammontano a corpo, presumibilmente, ad € 11.500,00.

I costi complessivi per la regolarizzazione catastale del bene sono pari ad € 15.000,00.

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** - Fabbricato civile ubicato a Palomonte (SA) - Via A. Conte
Fabbricato unifamiliare su due livelli (PT-P1), ubicato nel comune di Palomonte (SA), via A. Conte, fraz. Perrazze. Trattasi di zona periferica, urbanizzata per quanto concerne le opere di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole dimensioni ed immobili indipendenti; è dotata di servizi. Il suddetto fabbricato si compone di un piano terra ad uso non residenziale e di un piano primo ad uso abitativo, con sovrastante copertura a tetto e corte esclusiva pertinenziale. Al fabbricato sono annessi al piano terra un locale garage, un locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito destinato a legnaia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 280, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 5, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 280, Qualità Ente urbano Valore di stima del bene: € 334.026,00

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, nonchè 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 del cespite sono state prese come riferimento le quotazioni immobiliari della banca dati OMI (comparabili statici), nonchè alcune contrattazioni di vendita di

immobili analoghi a quello oggetto di stima, praticate nel comune di Palomonte e nel comune limitrofo di Oliveto Citra, atteso che sono stati trovati pochi immobili in zona aventi caratteristiche tipologiche simili a quelle oggetto di stima (comparabili dinamici) (cfr. all. 16, all. 17).

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 (siti immobiliari consultati: Idealista.it e Rexer.it).

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 570,00 al mq a € 1.000,00 al mq.

Per i comparabili statici, sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI, in relazione al bene da stimare, ossia:

Fonte OMI - data ricerca 04/05/2024.

Destinazione: residenziale - Zona Extraurbana - Valore minimo € 540,00/mq - Valore massimo € 690,00/mq.

Per quanto sopra, si ritiene congruo attribuire al cespite in questione un valore al mq pari ad € 900,00, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione.

Si avrà, quindi, $\text{mq } 371,14 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 334.026,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Palomonte (SA) - Via A. Conte	371,14 mq	900,00 €/mq	€ 334.026,00	100,00%	€ 334.026,00
				Valore di stima:	€ 334.026,00

Valore di stima: € 334.026,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - SCIA in sanatoria e relativo aggiornamento catastale	3500,00	€
Altro - costi di demolizione comprensivi di trasporto a rifiuto	11500,00	€
Altro - Vendita forzata - riduzione del 5%	16701,00	€

Valore finale di stima: € 302.325,00

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

Salerno, li 09/05/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici stato di fatto eseguiti dal CTU
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Foglio di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (NCEU e NCT)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 15/89 del 10/04/1989
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di donazione del 13/04/2007, rep. n. 29363, rogito notarile dr. D'Alessio Maria
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di donazione del 27/04/1980, rep. n. 28471, rogito notarile dr. Parisi Aristide
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di mutuo fondiario del 07/12/2007, rep. 10014, rogito notarile dr. Moroni Renato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di "costituzione di fondo patrimoniale" del 22/07/2009, rep. n. 32666, rogito notarile dr. D'Alessio Maria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di pignoramento immobiliare con relativa nota di trascrizione e duplo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato stato di famiglia
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 16 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni OMI (comparabili statici)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Annunci di vendita (comparabili dinamici)
- ✓ N° 18 Foto - Documentazione fotografica eseguita dal CTU
- ✓ N° 19 Altri allegati - Verbali di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palomonte (SA) - Via A. Conte
Fabbricato unifamiliare su due livelli (PT-P1), ubicato nel comune di Palomonte (SA), via A. Conte, fraz. Perrazze. Trattasi di zona periferica, urbanizzata per quanto concerne le opere di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole dimensioni ed immobili indipendenti; è dotata di servizi. Il suddetto fabbricato si compone di un piano terra ad uso non residenziale e di un piano primo ad uso abitativo, con sovrastante copertura a tetto e corte esclusiva pertinenziale. Al fabbricato sono annessi al piano terra un locale garage, un locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito destinato a legnaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 280, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 5, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 280, Qualità Ente urbano
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica dell'area su cui grava il cespite pignorato secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente del comune di Palomonte, ricade in zona "B1 - Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato, da sottoporre ad azioni mirate di riqualificazione". Inoltre, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli: - ricade in area a "rischio da frana potenziale - R-UTR2"; - ricade in area avente "pericolosità da frana potenziale - P-UTR1". Il tutto si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 2508 del 28/03/2024. (cfr. all. 6)

Prezzo base d'asta: € 302.325,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 302.325,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Palomonte (SA) - Via A. Conte		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 280, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 280, Sub. 5, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 280, Qualità Ente urbano	Superficie	371,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta abitato e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. (cfr. all. 18)		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare su due livelli (PT-P1), ubicato nel comune di Palomonte (SA), via A. Conte, fraz. Perrazze. Trattasi di zona periferica, urbanizzata per quanto concerne le opere di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole dimensioni ed immobili indipendenti; è dotata di servizi. Il suddetto fabbricato si compone di un piano terra ad uso non residenziale e di un piano primo ad uso abitativo, con sovrastante copertura a tetto e corte esclusiva pertinenziale. Al fabbricato sono annessi al piano terra un locale garage, un locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito destinato a legnaia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato risulta occupato dal sig. **** Omissis **** (esecutato), nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, nonchè dai figli **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****; il tutto si evince dal certificato stato di famiglia rilasciato dal comune di Palomonte il 30/01/2024 (cfr. all. 14).		

