

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Provincia SALERNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare 11/2019

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Gaetano De Luca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
- CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
- SURROGANTE: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- DEBITORI: [REDACTED]
- Esperto incaricato: ing. Fedele Oricchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice della Perizia

1 OPERAZIONI PERITALI	4
2 TITOLARITÀ	6
3 DATI CATASTALI	7
4 CRONISTORIA DATI CATASTALI	8
5 INDIVIDUAZIONE E CONFINI CATASTALI	9
5.1 BENE 1	10
7 STIMA	16
8. SUDDIVISIONE DEI LOTTI	20

All'III.mo G.E. [REDACTED]

Il sottoscritto ing. Fedele Oricchio con studio in [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED]
al n° [REDACTED] e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania è stato
nominato, con ordinanza del 09/07/2020, quale Consulente Tecnico d'Ufficio
nell'esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED] sostituita dal
creditore intervenuto [REDACTED] con surroga alla [REDACTED]
[REDACTED] iscritta al n. RGE 11/2019; in pari lo scrivente accettava
l'incarico prestando il giuramento dell'esperto stimatore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. OPERAZIONI PERITALI

La Custode Dott.ssa Corvino Marilinda congiuntamente al C.T.U., comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 20/10/2020, a mezzo di Raccomandata A.R. Il giorno prefissato alle ore 10:00, lo scrivente provvedeva ad effettuare il primo accesso presso i compendi pignorati alla presenza della [REDACTED]

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

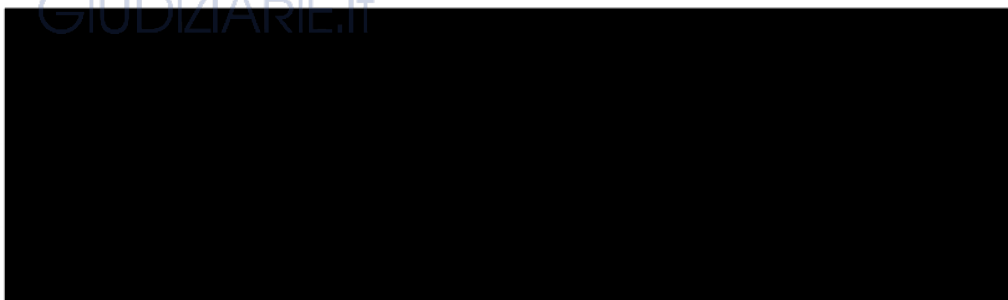
Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Omignano (SA), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6

giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in un'unità immobiliari nel Comune di Omignano così distinti in Catasto Fabbricati e terreni della Provincia di Salerno:



Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

2 TITOLARITÀ

Gli immobile oggetto di esecuzione attualmente risultano rispettivamente intestati ai seguenti soggetti:

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano

Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.


 Proprietà per 1/1.

3 DATI CATASTALI

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
3	74	27		A/4	1	2 Vani	Totale: 62 m ² Totale escluse aree scoperte 62 m ²	€ 108,46	2

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

4 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 13/08/1976 al 30/06/1987 (Imp. Meccanografico)	████████████████████ Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74 sub 3 Categoria A/2 Cl. 1, Cons. 23,5 vani Rendita 1.598 £ Piano 1
Dal 07/06/1991 fino al 31/10/1991	████████████████████ Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74 sub 27 Categoria A/4 Cl. 1, Cons. 2 vani Rendita 120 £ Piano 2
Dal 31/10/1991 fino al 09/11/2015	████████████████████ Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74 sub 27 Categoria A/4 Cl. 1, Cons. 2 vani Rendita 108,46 € Piano 2
Dal 09/11/2015	████████████████████ Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74 sub 27 Categoria A/4 Cl. 1, Cons. 2 vani Rendita 108,46 € Superficie catastale: 62 m² Piano 2

Altre variazioni:

- **VARIAZIONE del 07/06/1991 in atti dal 27/10/1995 Registrazione:**

FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO (n. 6.1/1991);

- **VOLTURA D'UFFICIO del 27/10/1991 protocollo n. SA0143392 in atti dal**

05/10/2020 Registrazione: Sede: INSERIMENTO C.F. (n. 15609.1/2020);

- **VOLTURA D'UFFICIO del 31/10/1991 protocollo n. SA0143405 Voltura in**

atti dal 05/10/2020 Repertorio n.: 43147 Rogante: P. CAMMARANO Sede:

TORCHIARA Registrazione: Sede: INSERIMENTO C. F. (n. 15618.1/2020);

- **VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/10/1991 protocollo n. SA0143409 Voltura**

in atti dal 05/10/2020 Repertorio n.: 43147 Rogante: P. CAMMARANO

Sede: TORCHIARA Registrazione: Sede: INSERIMENTO C. F. (n.

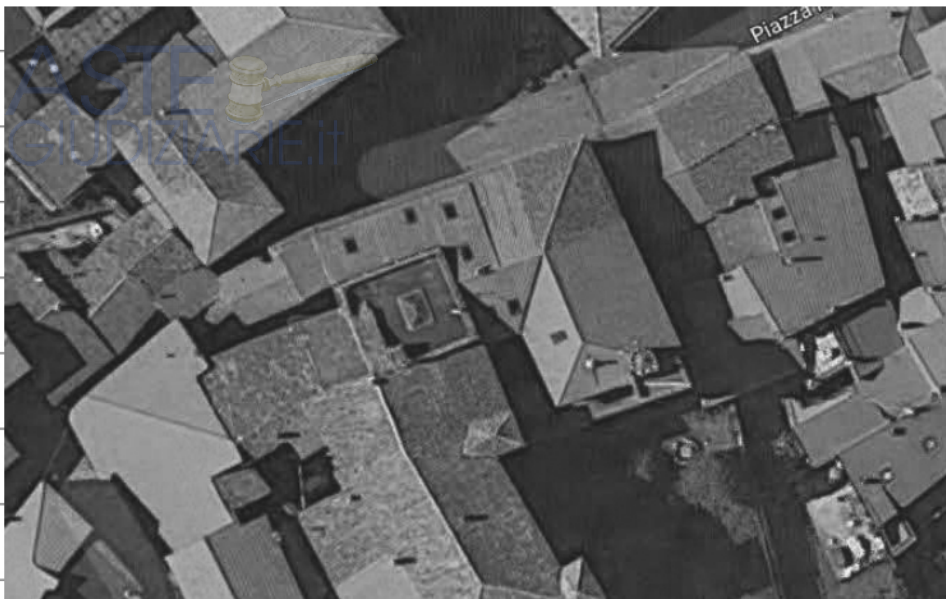
15620.1/2020);

5 INDIVIDUAZIONE E CONFINI CATASTALI

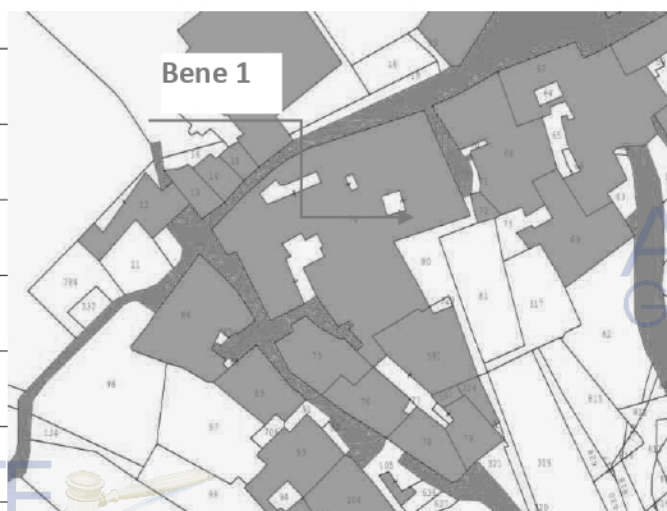
L'immobile, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune di OMIGNANO (SA) e sono rispettivamente collocati come di seguito elencato:

- **Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano**

Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.



Il bene n. 1 contenuta all'interno di una particella costituente l'intero complesso immobiliare di remota costruzione, confina a Nord con la strada Comunale via Concordia e a Sud con la part. 80.



5.1 BENE 1

Caratteristiche costruttive e descrizione

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Via Concordia, 5 del Comune di Omignano (SA), riportato nel NCEU al foglio 3, p.lla 74 sub 27 categoria A/4. Il bene in oggetto è inserito in un contesto urbano e si sviluppa su di un unico livello, al piano secondo di un immobile di remota costruzione.



Allo stato l'immobile in questione è oggetto di un profondo intervento di manutenzione straordinaria così come da Permesso a Costruire n. 9 del 08-05-2006 "Ristrutturazione edilizia con recupero abitativo del sottotetto esistente all'unità immobiliare per civile abitazione – Legge Regionale 28 novembre 2000 n. 15".

È stata rimossa la pavimentazione esistente ed è stato realizzato il soppalco in c.a., l'altezza rilevata al di sotto del soppalco è di m 2.53. La scala di accesso al soppalco è stata parzialmente realizzata.

L'intervento di manutenzione straordinaria è in ogni caso allo stato iniziale e non si possono evidenziare eventuali difformità rispetto al Permesso a Costruire rilasciato.



Gli ambienti sono privi di ogni tipo di impianto e finiture, come pure le divisioni degli ambienti interni non risultano ancora realizzate.

L'immobile è così distribuito:

Piano Secondo – si accede ad esso attraverso una scala a servizio dell'intera struttura direttamente da un portone che insiste su Via Concordia. Sia il portone che la scala condivisa con le altre unità immobiliari presenti nell'edificio presentano uno stato di conservazione che mostra i segni del tempo.



L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da due ambienti a quota pavimento e un'area soppalcata ad altezza variabile avendo come copertura un tetto a falde che è stato oggetto di ristrutturazione e realizzato in c.a. con copertura in tegole.

L'ambiente all'ingresso è dotato di due aperture tipo "velux" in copertura ed una finestra che affaccia in una piccola corte interna. Il secondo ambiente a quota pavimento è dotato di una finestra che affaccia sul predetto cortile ed un balcone che permette l'accesso ad una terrazza di proprietà non esclusiva, allo stato non oggetto di intervento ma che necessiterebbe di una revisione al fine di evitare fenomeni di infiltrazioni delle acque meteoriche ai piani sottostanti. Da sottolineare che l'intero immobile mostra a pieno i segni di degrado derivanti dall'età di costruzione dello stesso. Il portone di accesso alla scala interna come pure la stessa scala sono pesantemente deteriorati.

Consistenza

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano

Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56.00 m ²	69.00 m ²	1	69.00 m ²	2.53 – 5.65	Secondo
Soppalco	36.00 m ²	42.00 m ²	0,70	29,40 m ²	2.93	Secondo soppalcato
Terrazza	30.00 m ²	30.00 m ²	0,20	6,00 m ²		Secondo
Superficie convenzionale complessiva				104,40 m ²		

Stato Conservativo

Per quanto riguarda il Bene 1, le condizioni generali di conservazione dell'immobile sono quelle che si possono riscontrare in sede di un inizio di intervento radicale di ristrutturazione edilizia. Sono stati spicconati buona parte degli intonaci, rimossi rivestimenti e pavimenti, eliminato ogni tipo di impianto sia elettrico che idrico-sanitario.

Corrispondenza catastale

Da una verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, le planimetrie catastali e la consistenza degli immobili corrispondono alla situazione ante intervento di ristrutturazione, appare chiaro che una volta concluso l'intervento di manutenzione straordinaria o qualsiasi altro intervento si voglia mettere in atto sull'immobile pignorato, occorrerà procedere alle consequenziali variazioni catastali.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade "zona A Centro Storico" del vigente P.R.G. del Comune di Omignano.

Vincoli:

Tutela Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di

Salerno e Avellino ai sensi della Parte seconda del D.Lgs. 42/2004.

Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Omignano, ha constatato che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre del 1967 e l'unico titolo autorizzativo riscontrato è quello dell'intervento di manutenzione straordinaria citato:

a) Permesso a Costruire n. 9 del 08-05-2006 "Ristrutturazione edilizia con recupero abitativo del sottotetto esistente all'unità immobiliare per civile abitazione – Legge Regionale 28 novembre 2000 n. 15".

Come già detto all'attuale stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione non si evidenziano o non si possono stabilire a priori eventuali difformità rispetto al titolo autorizzativo rilasciato.

Provenienza del Bene

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

- Il bene contraddistinto con il n.1 proviene al [REDACTED] a seguito di Atto di Compravendita per Notaio Pasquale Cammarano del 31/10/1991 Rep. 43147 Trascritto a Salerno il 15/11/1991 Rep. 28236/22888.

- Precedentemente pervenuto per successione a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Salerno il 24/02/1993 reg. gen. 5384 e reg. part. 454; per la morte del De-Cuius [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] Si precisa che gli altri eredi hanno rinunciato all'eredità con atto del 25/01/1977 rep. 6435.

Formalità Pregiudizievoli

Trascrizioni

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Salerno il 18/02/2019

Reg. gen. 6490 - Reg. part. 5048

Rogante: Tribunale di Vallo della Lucania

Data: 15/01/2019

n. Rep.: 47

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascritto a Salerno il 20/01/2006

Reg. gen. 3585 - Reg. part. 1247

Rogante: Notaio Granese Generoso

Data: 11/01/2006

n. Rep.: 3342

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Non datore di ipoteca: [REDACTED]

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di radicale intervento di ristrutturazione non risulta allo stato avere i requisiti minimi di abitabilità e di conseguenza non è abitato e/o occupato.

Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile pignorato non rientra in un complesso edilizio che necessita la costituzione di un condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 STIMA

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 dei vari immobili, 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 giudiziali relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi 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 all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (in allegato Quotazioni OMI); le quotazioni della "Borsino immobiliare" patrocinata dall'ordine degli ingegneri della provincia di Salerno e dal Collegio dei Geometri della provincia di Salerno.

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano

Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

“Borsino immobiliare” (valore medio)= 657,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 730,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 900,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: 762,33 €/mq

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

coefficiente di ubicazione 0,97

coefficiente di condizione 0,65

coefficiente di per regolarità urbanistica 0,90

coefficiente di rating immobiliare 0,96

coefficiente di tipologia 0,97

coefficiente di superficie 0,95

Totale coefficiente di riduzione 0,50

per cui si ha che il Valore unitario ridotto (V_{ur}) è pari a:

$V_{ur} = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$

$V_{ur} \text{ € } 762,33 \times 0,50 = \text{€ } 382,6$

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

382,60 €/mq il valore al metro quadro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	104.40 m ²	382,69 €/m ²	39.952,98 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: € 39.952,98

Deprezzamento del 15%: € 5.992,95 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 33.960,00 (Importo arrotondato)

Diconsi: trentatremilanovecentosessanta/00 euro

8. SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Lotto 1

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5 Piano

Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

Valore del bene: € 33.960,00 (Importo arrotondato)

Diconsi: trentatremilanovecentosessanta/00 euro

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Vallo della Lucania, li 15/10/2021

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

ing. Fedele Oricchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

1. Visure Ipocatastali;
2. Documentazione Fotografica;
3. Rilievo dello Stato di Fatto
4. Visure e wegis;
5. Concessioni edilizie;
7. Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo bando d'asta

Lotto 1 - Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Omignano (SA) Via Concordia, 5

Piano Secondo Fg.3 Part. 74 sub 27.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Via Concordia, 5 del Comune di Omignano

(SA), riportato nel NCEU al foglio 3, p.lla 74 sub 27 categoria A/4.

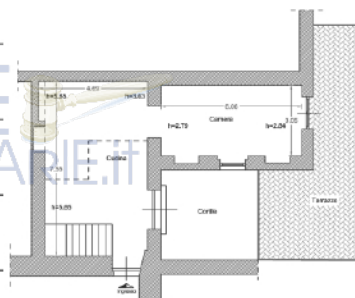
Il bene in oggetto è inserito in un contesto urbano e si sviluppa su di un unico livello, al piano secondo di un immobile di remota costruzione. Allo stato l'unità immobiliare l'immobile in



questione è oggetto di un profondo intervento di manutenzione straordinaria. È stata rimossa la pavimentazione esistente ed è stato realizzato il

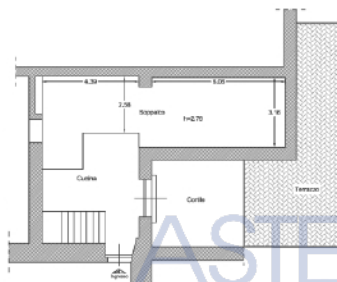


soppalco in c.a., l'altezza rilevata al di sotto del soppalco è di m 2.53. La scala di accesso al soppalco è stata parzialmente realizzata. Gli ambienti sono privi di ogni tipo di impianto e finiture, come pure le divisioni degli ambienti interni non risultano ancora realizzate.



L'immobile è così distribuito:

Piano Secondo – si accede ad esso attraverso una scala a servizio dell'intera struttura direttamente da un portone che insiste su Via Concordia. Sia il portone che la scala condivisa con le altre unità



immobiliari presenti nell'edificio presentano uno stato di conservazione che mostra i segni del tempo.

Valore del bene: € 33.960,00

Diconsi: trentatremilanovecentosessanta/00 euro