

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marino Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.	12

All'udienza del 27/03/2025, il sottoscritto Arch. Marino Stefania, con studio in Via Angelo Raffaele Passaro, 42 - 84078 - Vallo della Lucania (SA), email s.marino@hotmail.it, PEC stefania.marino@architettisalernopec.it, Tel. 347 9056129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Celle di Bulgheria (SA) - Corso Vittorio Emanuele 17

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile per civile abitazione raggiungibile dalla strada principale tramite una stradina vicinale a fondo cieco. L'abitazione si sviluppa su un unico piano, il piano terra, ed è dotato di soffitto non abitabile raggiungibile sia dall'interno, tramite una botola, che dall'esterno, tramite una scala in ferro. L'immobile è libero su tre lati, mentre su un unico lato è adiacente ad un'altra porzione di edificio, facente parte di un'unità immobiliare distinta, con relativa particella catastale separata, di diversa proprietà.

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.

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a Ovest con stradina vicinale, a Sud con area comunale, a Nord con Foglio 12 part.lla 245 sub 3 altra u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,06 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,85 m	terra
Sottotetto (autonomo)	59,00 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	150,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				70,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1987 al 28/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 245, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 0,4 Rendita € 11,57 Piano T
Dal 06/09/1987 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 245, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 0,4 vani Rendita € 11,57 Piano T
Dal 12/05/2011 al 11/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 245, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 114,61 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	245	5		A2	2	5 vani	104 mq	144,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Dalle indagini condotte si è verificato che la distribuzione degli spazi interni non è perfettamente rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate alla sezione Catasto di Salerno. Di fatto risulta demolito un tramezzo che separava l'ingresso dalla cucina e risulta essere stato creato un disimpegno dal quale si accede a entrambe le camere da letto. Questo disimpegno ha consentito lo spostamento della porta di accesso di una camera da letto che in origine risultava collocata nell'ingresso. Si specifica che con la nuova distribuzione degli spazi, è stato eliminato l'ingresso, ottenendo una cucina/soggiorno.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'attività estimativa è stata condotta sulla base del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 26/05/2025, della documentazione catastale e urbanistica acquisita, nonché delle verifiche eseguite in loco.

Dall'esame della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, si rileva che la distribuzione interna dell'immobile presenta lievi difformità rispetto allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo. Tali differenze sono riconducibili a variazioni interne di modesta entità (quali ad esempio spostamento di tramezzi, vani di comunicazione, diversa sagomatura degli ambienti), che non incidono sulla sagoma esterna né alterano in modo sostanziale la destinazione e la funzione dei vani.

Per quanto concerne la superficie, si segnala che nella visura catastale l'unità immobiliare risulta censita con una superficie indicativa di 104 mq. Tale valore, calcolato automaticamente dal sistema informatico catastale ai fini dell'applicazione della rendita, non corrisponde necessariamente alla superficie utile o commerciale effettiva, in quanto può comprendere, oltre ai vani principali, anche spessori murari, accessori, pertinenze interne o esterne, ed è soggetto a criteri generali di arrotondamento.

In sede di rilievo diretto, la scrivente ha misurato:

- una superficie coperta di circa 57,00 mq per piano (piano terra e sottotetto non abitabile),
- per un totale di circa 114,00 mq lordi complessivi.

Ai fini della stima è stata calcolata una superficie convenzionale di 70,80 mq, determinata tenendo conto:

- della non abitabilità del sottotetto, che è stato valutato in misura proporzionalmente ridotta,
- delle caratteristiche funzionali e qualitative dell'immobile,
- dei coefficienti correttivi usualmente adottati nella pratica estimativa (inclusi eventuali accessori, proporzioni tra superficie lorda e commerciale).

Si precisa inoltre che:

- la presente valutazione non costituisce certificazione di conformità edilizia e urbanistica, né sostituisce

eventuali accertamenti da parte delle autorità competenti;

•eventuali difformità planimetriche o edilizie rilevate dovranno essere regolarizzate dagli aventi titolo secondo le normative vigenti, qualora si proceda ad atti dispositivi o a istanze di sanatoria.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono.

PARTI COMUNI

L'immobile appartiene esclusivamente all'esecutata e non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile versa in uno stato di manutenzione buono, esso presenta l'ingresso sul versante Ovest da una stradina vicinale cieca. Le pareti perimetrali ed interne sono in muratura. Le pavimentazioni interne sono in cotto, gres e marmo, i rivestimenti in ceramica. Le pareti interne sono intonaco civile a tre strati, gli infissi e le porte interne sono per la maggioranza in legno. Le finestre sono dotate di avvolgibili in PVC. Il portone d'ingresso sul lato Ovest è in alluminio, coibentato, con serratura di sicurezza e finitura resistente agli agenti atmosferici.

Vi sono tutti i servizi quali: energia elettrica, adduzione acqua calda e fredda; l'acqua sanitaria è prodotta da una caldaia a gas. L'impianto fognante è collegato alla rete pubblica. Come sistema di riscaldamento l'immobile è dotato di termosifoni alimentati dalla caldaia a gas, una stufa a pellet nel soggiorno al Piano Terra. L'immobile è dotato di un sottotetto non abitabile accessibile da una apertura a botola presente nel ripostiglio al Piano Terra, o in alternativa tramite una scala esterna in ferro, ubicata sul fronte principale a Ovest. Tale sottotetto privo di superfici finestrate, e con un'altezza al colmo di circa 1,50 m è da intendersi quale vano tecnico che non produce volume.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis ****, e due figlie sig.re **** Omissis ****,.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Salerno il 08/07/2011
Reg. gen. 4209 - Reg. part. 3005
Importo: € 59.550,00
A favore di Unicredit Spa
Data: 08/07/2011
N° repertorio: 4209
N° raccolta: 3005

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 08/11/2024
Reg. gen. 46893 - Reg. part. 38332
A favore di Olympia SPV S.r.l.
Contro **** Omissis ****,

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di Istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente Esperta estimatrice ex art. 568 c.p.c., presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celle di Bulgheria, lo stesso Ufficio in data 29/05/2025 ha rilasciato Attestato dei vincoli gravanti sulla particella in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento. Di seguito l'elenco dei detti vincoli:

- Paesaggistico/Ambientale ai sensi del D.Lgs gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 Luglio 2002, n.137 e sue succ. mod. ed integrazioni;
- Perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, approvato dalla Regione Campania il 24/12/2009, pubblicato sul BURC n. 9 del 27/01/2010 e sulla Gazzetta ufficiale n. 136 del 14/06/2010 - zonizzazione di tipo "D" - Urbanizzata o urbanizzabile;
- Sismico ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, la cui valutazione sismica è S=9;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rischio idraulico e rischio frane aggiornato all'anno 2012, giusta delibera di adozione del comitato istituzionale n°11 del 16/04/2012;
- Pericolosità d'Ambito Pa- Moderata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Celle di Bulgheria, alla frazione Poderia, in Corso Vittorio Emanuele n. 17, identificato al N.C.E.U. al foglio 12, particella 245. Alla data odierna, sull'area insiste un fabbricato realizzato ad un solo livello fuori terra, con soprastante sottotetto non abitabile, destinato di fatto a civile abitazione.

Dall'esame della documentazione acquisita, risulta che l'unico titolo edilizio rilasciato per tale particella è costituito da una concessione edilizia del 3 aprile 1984, avente per oggetto:

- la ristrutturazione di un deposito con forno annesso,
- la realizzazione di una tettoia nella parte antistante.

Tale titolo, quindi, non legittima l'attuale configurazione del fabbricato quale unità abitativa, né è stato rinvenuto agli atti alcun provvedimento di cambio di destinazione d'uso o titolo successivo che ne abbia autorizzato la trasformazione a residenza.

In merito alla zonizzazione urbanistica, risulta quanto segue:

- In base al certificato rilasciato dal Comune in data 25/06/2025 (prot. n. 0004444/2025), la particella 245, alla data del 1984, ricadeva:
 - parzialmente in zona "B" – residenziale attuale;
 - parzialmente in zona "C1" – residenziale di progetto del Programma di Fabbricazione allora vigente.
 - La zonizzazione attuale del PRG, invece, classifica l'area interamente in zona "B" (residenziale), rendendo conforme l'uso abitativo rispetto alla normativa attuale, ma non al tempo della realizzazione dell'abitazione.
- Si evidenzia inoltre che l'immobile risulta soggetto a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004), vincolo idrogeologico, ed è ubicato all'interno del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, ricadente in zona D (urbanizzata).

Alla luce di quanto sopra, si rileva che:

- **l'immobile, nella sua attuale configurazione a civile abitazione, non risulta legittimo in base al titolo edilizio esistente;**
- **non si ravvisa la presenza della "doppia conformità" necessaria per la regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, seppure tale circostanza non esclude in via assoluta la possibilità di regolarizzazione, che andrà valutata caso per caso anche alla luce dell'assetto urbanistico attuale e dei pareri paesaggistici eventualmente ottenibili;**
- **eventuali interventi di sanatoria saranno subordinati al rilascio di nulla osta paesaggistici e all'eventuale compatibilità con le norme del Parco, con esiti incerti.**

Pertanto, si deve considerare che l'immobile, allo stato attuale, presenta criticità urbanistico-edilizie non sanate, che influiscono negativamente sul valore di mercato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Celle di Bulgheria (SA) - Corso Vittorio Emanuele 17
Trattasi di un immobile per civile abitazione raggiungibile dalla strada principale tramite una stradina vicinale a fondo cieco. L'abitazione si sviluppa su un unico piano, il piano terra, ed è dotato di soffitto non abitabile raggiungibile sia dall'interno, tramite una botola, che dall'esterno, tramite una scala in ferro. L'immobile è libero su tre lati, mentre su un unico lato è adiacente ad un'altra porzione di edificio, facente parte di un'unità immobiliare distinta, con relativa particella catastale separata, di diversa proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 245, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 42.480,00. Il valore commerciale del bene pignorato 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 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. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre riporta, per immobili a destinazione residenziale ricadenti nella Frazione Poderia del Comune di Celle di Bulgheria Codice zona B1, Tipologia prevalente Abitazioni Civili, Destinazione Residenziale, con stato conservativo normale il seguente Valore di Mercato:

ULTIMO SEMESTRE PUBBLICATO 2/2024	
MIN (€/mq)	MAX (€/mq)
560	710

In considerazione delle caratteristiche proprie dell'immobile, della sua collocazione e di tutte le variabili sopraelencate si attribuisce ad esso quale valore commerciale 600,00 €/mq

Stima e abbattimento di valore

Il valore di mercato ordinario di un immobile con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di stima, privo di abusi edilizi e regolarmente accatastato come abitazione, come già sopra riportato, si può quantificare in circa € 42.480,00.

Tuttavia, tenuto conto:

- della non conformità urbanistica dell'immobile allo stato attuale;
 - della mancanza di titolo abilitativo per l'uso residenziale;
 - della necessità di procedura di sanatoria incerta e subordinata a pareri di enti sovraordinati (Parco e Soprintendenza);
 - del potenziale rischio di inattuabilità della sanatoria con conseguente obbligo di ripristino;
- si ritiene congruo applicare una riduzione del 40% sul valore di mercato, quale stima prudenziale del

deprezzamento derivante dalle difformità edilizie e dai costi/tempi/rischi legati all'eventuale regolarizzazione.

Valore di stima con abbattimento:

€ 42.480,00 – 40% (€16.992,00) = **€ 25.488,00**

Tale valore rappresenta la valutazione realistica del bene nello stato di fatto e di diritto attuale, e tiene conto del ridotto interesse di mercato per immobili non pienamente legittimati sotto il profilo edilizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Deprezzamento 40%	Valore stima finale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Celle di Bulgheria (SA) - Corso Vittorio Emanuele 17	70,80 mq	600,00 €/mq	€ 42.480,00	100,00%	-€ 16.992,00	€ 25.488,00
Valore di stima:						€ 25.488,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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.

Vallo della Lucania, li 25/08/2025

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marino Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- ✓ N° 2 Visura catastale
- ✓ N° 3 Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 4 Planimetria catastale generale
- ✓ N° 5 Pianta catastale fabbricato
- ✓ N° 6 Attestato dei vincoli, Atti autorizzativi rilasciati
- ✓ N° 7 PRG
- ✓ N° 8 Zonizzazione e vincoli anno 1984
- ✓ N° 9 Raffronto pianta catastale/stato attuale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Celle di Bulgheria (SA) - Corso Vittorio Emanuele 17
Trattasi di un immobile per civile abitazione raggiungibile dalla strada principale tramite una stradina vicinale a fondo cieco. L'abitazione si sviluppa su un unico piano, il piano terra, ed è dotato di soffitto non abitabile raggiungibile sia dall'interno, tramite una botola, che dall'esterno, tramite una scala in ferro. L'immobile è libero su tre lati, mentre su un unico lato è adiacente ad un'altra porzione di edificio, facente parte di un'unità immobiliare distinta, con relativa particella catastale separata, di diversa proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 245, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di Istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente Esperta estimatrice ex art. 568 c.p.c., presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celle di Bulgheria, lo stesso Ufficio in data 29/05/2025 ha rilasciato Attestato dei vincoli gravanti sulla particella in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento. Di seguito l'elenco dei detti vincoli: - Paesaggistico/Ambientale ai sensi del D.lgs. gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 Luglio 2002, n.137 e sue succ. mod. ed integrazioni; - Perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, approvato dalla Regione Campania il 24/12/2009, pubblicato sul BURC n. 9 del 27/01/2010 e sulla Gazzetta ufficiale n. 136 del 14/06/2010 - zonizzazione di tipo "D" - Urbanizzata o urbanizzabile; - Sismico ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002, la cui valutazione sismica è S=9; - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rischio idraulico e rischio frane aggiornato all'anno 2012, giusta delibera di adozione del comitato istituzionale n°11 del 16/04/2012; - Pericolosità d'Ambito Pa- Moderata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Celle di Bulgheria (SA) - Corso Vittorio Emanuele 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 245, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	70,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo complessivamente buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile per civile abitazione raggiungibile dalla strada principale tramite una stradina vicinale a fondo cieco. L'abitazione si sviluppa su un unico piano, il piano terra, ed è dotato di soffitto non abitabile raggiungibile sia dall'interno, tramite una botola, che dall'esterno, tramite una scala in ferro. L'immobile è libero su tre lati, mentre su un unico lato è adiacente ad un'altra porzione di edificio, facente parte di un'unità immobiliare distinta, con relativa particella catastale separata, di diversa proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Signora **** Omissis ****, e due figlie sig.re **** Omissis ****		