

---

# TRIBUNALE DI SALERNO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marrazzo Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2017 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2017 del R.G.E.....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.000,00</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32

## INCARICO

---

All'udienza del 07/04/2017, il sottoscritto Arch. Marrazzo Roberto, con studio in Via Luigi Ferrara, 31 - 84013 - Cava de' Tirreni (SA), email ro.marrazzo@archiworld.it, PEC roberto.marrazzo@architettisalernopec.it, Tel. 089 468 84 50, Fax 089 468 84 50, 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** - Appartamento ubicato a Capaccio (SA) - via Lauro,10, edificio edificio civile abitazione di tipo popolare , piano S1-P.T.-1°P. (Coord. Geografiche: N: 40.42377 / E: 15.08165 / altitudine circa 398 mt s.l.m.)

## DESCRIZIONE

---

### \*\*DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO\*\*

Trattasi di un immobile per civile abitazione di tipo popolare, sito nel Comune di Capaccio, alla via Lauro,10. Porzione di fabbricato, situato ad angolo tra via Zara e via Lauro, in aderenza con abitazioni tipiche del "centro storico" - articolato su tre livelli, collegati da due scale interne, è composto da: piano seminterrato(S1), con accesso indipendente su via Zara, composto da due vani (cucina e deposito/locale caldaia) con bagno/lavanderia e adibito a taverna e locale tecnico; piano terra (P.T, zona giorno), con accesso indipendente su via Lauro, con ingresso/soggiorno con camino e cucina/angolo cottura, è destinato ad abitazione; piano primo (1°P, zona notte) con due camere da letto, bagno, piccolo ripostiglio, due balconcini; sottotetto(S) pertinenziale non abitabile, accessibile da botola - non munita di scala retrattile - posta al disopra del pianerottolo di arrivo della scala al primo piano, composto da due piccoli ambienti a grezzo intercomunicanti non abitabili e non estremamente fruibili, adibiti a deposito, ma essenzialmente avente funzione di isolamento termico/acustico dell'appartamento sottostante. L'appartamento si trova in discrete condizioni generali e manutentive. Per una più dettagliata descrizione si rimanda alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e rilievo fotografico in allegato.

Attualmente censito al C.F. Fg.44, Part. 558/3 e Part. 559/3 (graffate) e C.F. Fg.44, Part. 558/5 e Part. 559/5 (graffate); in particolare il cespite pignorato sebbene identificato con due diversi mappali e subalterni, gli identificativi risultano essere "uniti" e/o "graffati" a formare un unico alloggio su tre livelli, ubicato nel "centro storico" di Capaccio. Le unità immobiliari pignorate costituiscono una tipica abitazione del "centro storico", ossia alcune formate da stanze e/o vani sovrapposti collegate, in genere, da scale interne.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è insistente su area distinta nel Catasto Terreni al foglio: - Fg.44 con il mappale 558, ente urbano di are 0,63 (are= 00 e ca =63, senza redditi) ed al Fg.44 con il mappale 559, ente urbano di are 0,40 (are= 00 e ca =40, senza redditi).

**\*\*DESCRIZIONE DELLE PERTINENZE\*\*:** E' da considerarsi pertinenza esclusiva interna, ossia il soffitto-sottotetto, con accesso indipendente interno all'unità immobiliare, accessibile da botola.

**\*\*PARTI COMUNI\*\*:** Dalle informazioni assunte in loco è emerso che non vi sono parti comuni (pertinenze e/o dotazioni esterne comuni) al fabbricato.

**\*\* MODALITA' DI ACCESSO\*\*:**L'unità immobiliare è dotato di doppio ingresso: ingresso principale a nord su via Lauro (P.T) ed ingresso secondario, posizionato lateralmente sulla parete ovest, su via Zara (S1). Nel caso specifico la particolarità rappresentata dal "doppio ingresso" permette una buona fruibilità del cespite. Ascensore non risulta presente.

**\*\*DESCRIZIONE ED EPOCA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO\*\*:** Il fabbricato di cui fa parte il bene in

stima è composto da: piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano sottotetto. E' di vecchia costruzione, risale a prima del 1900 (il primo accatastamento risale al 1940 e l'atto di compravendita di provenienza risale al 1968). La struttura portante verticale è in muratura portante, tipica del luogo. Le strutture orizzontali laterocementizie. Copertura a tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole laterizio. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni generali e manutentive.

**\*\*CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA\*\***: L'immobile oggetto del pignoramento, è ubicato all'interno di un agglomerato residenziale del centro storico di Capaccio Paestum (capoluogo), antico borgo medioevale di Capaccio, in prossimità del Municipio e della Torre Orologio, nell'area conosciuta come "Case cadute". E' raggiungibile percorrendo la SP13a (lungo la quale si incontrano due importanti complessi religiosi, il Santuario del Getsemani e chiesa della Madonna del Granato posta sotto il Monte Calpazio) oppure la SP168, la cosiddetta Capaccio-Paestum, che conduce sia alla "area archeologica" di Paestum che verso il litorale di Capaccio Paestum (dista circa 10 Km dal mare) verso la borgata di Capaccio Scalo. Ha l'aspetto di un piccolo paese immerso nel verde collinare, serba un suo carattere di separatezza e di contatto con le campagne collinari, con suggestivi scorci panoramici, strade strette e tortuose, attraversamenti pedonali e gradonate. Si tratta di ubicazione centrale, "zona alta/centro storico", di medio pregio, caratterizzata da immobili vecchi e di caratteristiche semipopolari, con problemi di viabilità e sosta.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capaccio (SA) - via Lauro,10, edificio edificio civile abitazione di tipo popolare , piano S1-P.T.-1°P.

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

**\*\*Certificati esecutato/i: Residenza/Stato di Famiglia/Atto di matrimonio\*\***

Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capaccio Paestum, il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia dell'esecutato [RISCONTRO ACCESSO ATTI\_ Certificato Contestuale di Famiglia Residenza N.2791, in allegato].E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Capaccio Paestum l'Estratto di Matrimonio. [RISCONTRO ACCESSO ATTI\_ Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di matrimonio de ██████ in allegato].

La consistenza del nucleo familiare degli esecutati risulta essere quella riportata nello Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Capaccio Paestum, dal quale risulta composta dagli

esecutati (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e dai due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Così come risulta dai documenti in atti [RISCONTRO ACCESSO ATTI\_ Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di matrimonio del [REDACTED] Atto Notarile del Notaio Fasano M. del 2005, in allegato] e da quanto dichiarato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [VERBALI del 12/05/2017, in allegato] l'esecutato è coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime patrimoniale di separazione legale dei beni dal [REDACTED]

Il bene sopra descritto pervenne ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di Atto di Compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [Repertorio n. 38533 /17781 del 14/12/2005) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 16/12/2005 ai nn. 40488/62145 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quota 1/2) in regime di separazione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(quota 1/2), contro [REDACTED] (quota 1/1). [ISPEZIONI IPOTECARIE, in allegato].

Il bene pignorato catastalmente, identificato al C.F. Fg.44, Part. 558/3 e Part. 559/3 (graffate) e C.F. Fg.44, Part. 558/5 e Part. 559/5 (graffate), è correttamente intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quota ½) ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(quota ½) regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene staggito, confina catastalmente (indicati da nord a sud, in senso orario), a nord con via pubblica ossia via di Lauro, est con "altra u.i.u." (beni "propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a sud con "altra u.i.u." (beni "propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad ovest con via Zara, salvo altri e/o variati/salvo errori o come meglio in fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,44 mq	32,44 mq	0,50	16,22 mq	2,30 m	S1
Vano scala interno 1.a	1,08 mq	1,08 mq	0,55	0,59 mq	2,30 m	S1
Abitazione	41,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,90 m	T
Soglia ingresso esterno	1,10 mq	1,10 mq	0,10	0,11 mq	0,00 m	T
Vano scala interno 1.b	3,47 mq	3,47 mq	0,55	1,91 mq	2,90 m	T
Abitazione	39,90 mq	39,90 mq	1,00	39,90 mq	2,70 m	1
Ripostiglio	0,57 mq	0,57 mq	0,50	0,28 mq	2,70 m	1
Vano scala interno 2	3,35 mq	3,35 mq	0,55	1,84 mq	2,70 m	1
Balconcino 1	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	1
Balconcino 2	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	1
Soffitta	44,81 mq	44,81 mq	0,20	8,96 mq	1,00 m	S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**\*\*VALUTAZIONE IPOTESI DI DIVISIONE DEI BENI (Quesito n.6)\*\*:** I beni non sono comodamente divisibili in natura. L'Esperto per il bene oggetto di stima non prevede alcuna divisione del bene. Il bene staggito nonostante abbia due accessi differenti, due cucine e due bagni, comunque, è di fatto non comodamente divisibile considerando le sue ridotte dimensioni e le problematiche impiantistiche e/o funzionali. I vani a piano seminterrato non sono abitabili in quanto hanno una altezza utile interna inferiore a quella prevista dai minimi di norma (2.70 mt / 2,55 mt) ed ospitano il locale caldaia/impianti a servizio dell'abitazione. I limiti impiantisti e funzionali dei locali non consentono la scomposizione e/o divisione dell'appartamento, risultando inoltre antieconomica la divisione in due distinte e autonome unità immobiliari.

**\*\*RILIEVO CONSISTENZA IMMOBILE (GRAFICO e FOTOGRAFICO)\*\*:** I dati metrici sono stati rilevati in loco. Il rilievo è stato eseguito con la seguente strumentazione di proprietà dell'esperto: - puntatore laser (disto A2) e rotella metrica (doppio decametro) per il rilievo metrico [RILIEVO STATO DI FATTO, in allegato];- macchina fotografica digitale (Nikon Coolpix) per il rilievo fotografico [DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, in allegato].

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/3 e 559/3 (graffate), Sub. 3, Zc. - Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 0,02 Piano 1 - via Zara Bell. n.1 Graffato SI
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/3 e 559/3 (graffate), Sub. 3, Zc. - Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 29,44 Piano 1- via Zara Bell. n.1 Graffato SI
Dal 01/01/1994 al 02/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/3 e 559/3 (graffate), Sub. 3, Zc. - Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 23,55 Piano 1- via Zara Bell. n.1 Graffato SI
Dal 02/06/2000 al 31/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/3 e 559/3 (graffate), Sub. 3, Zc. - Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 31,81 Piano 1- via Zara Bell. n.1 Graffato SI
Dal 02/06/2000 al 31/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/5 e 559/5 (graffate), Sub. 5, Zc. - Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 174,78 Piano Via Lauro n.18- Piano T-1

		Graffato SI
Dal 31/01/2002 al 21/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/3 e 559/3 (graffate), Sub. 3, Zc. - Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 31,81 Piano 1-via Bellelli Ernesto Massimino. n.1 Graffato SI
Dal 31/01/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/5 e 559/5 (graffate), Sub. 5, Zc. - Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 174,78 Piano Via Lauro n.18- Piano T-1 Graffato SI
Dal 21/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/3 e 559/3 (graffate), Sub. 3, Zc. - Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 31,81 Piano 1- via Ernesto Massimino Bellelli. n.1 Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 20/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/3 e 559/3 (graffate), Sub. 3, Zc. - Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 31,81 Piano 1- via Ernesto Massimino Bellelli. n.1 Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 558/5 e 559/5 (graffate), Sub. 5, Zc. - Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 174,78 Piano Via Lauro n.18- Piano T-1 Graffato SI

\*\*\* U.I.: 1 \*\*\* \_ RIF. CATASTALI: C.F., Fg:44,Part.558,Sub.3

\*\* CORRISPONDENZA TRA TITOLARI CATASTALI e TITOLARI REALI (U.I.: 1)\*\*

I titolari catastali corrispondono in parte a quelli reali. La particella catastalmente è correttamente intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

\*\*SINTESI VISURE CATASTALI ACQUISITE e CRONISTORIA DATI CATASTALI. (U.I.: 1)\*\*: In data 20.04.2017 acquisivo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno Ufficio Pubblicità Immobiliare, visure catastali storiche per soggetto (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e per immobile.[VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, in allegato]. L'Esperto riporta la CRONISTORIA DATI CATASTALI, in particolare le variazioni catastali relative alla "Situazione dell'unità immobiliare" e la "Situazione degli intestati".

\*\*SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (U.I.: 1)\*\*: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 è stato oggetto delle variazioni catastali di seguito riportate:

- Variazione Catastale del 01/01/1992\_ Variazione del quadro tariffario;
- Variazione Catastale del 01/01/1994\_ Variazione del quadro tariffario;
- Variazione Catastale del 02/06/2000\_ Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 02.06.2000 prot. n. 108666 (n.4602.1/2000). A tale variazione è stata allegata l'ultima planimetria catastale in atti del 02/06/2000 (compilata dal geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

- Variazione Catastale del 31/01/2002\_ Variazione Classamento(n.656.1/2002);
  - Variazione Catastale del 21/10/2015\_ Variazione toponomastica (n.140905.1/2015);
  - Variazione Catastale del 09/11/2015\_ Variazione Inserimento dati di superficie.
- \*\* SITUAZIONE DEGLI INTESTATI(U.I.: 1)\*\*:** La situazione storica degli intestati catastali, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 20/04/2017, risulta essere la seguente:
- dal 30/06/1987 al 20/02/2000, risulta intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per 1/1)e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(usufruttuaria);
  - dal 20/02/2000 al 18/09/2000, risulta intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per 1/3),\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/3) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per 1/3), in virtù di Denuncia nei passaggi per causa di morte (n.317992.1/2000);
  - dal 18/09/2000 al 14/12/2005 risulta intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per 1/1), in virtù di Atto di Compravendita del notaio Barela S.( n.19884.1/2000);
  - dal 14/12/2005 al 24/04/2017 risulta intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)ed a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)in virtù di Atto di Compravendita del notaio Fasano M.( n.40488.1/2005).

**\*\* PLANIMETRIE CATASTALI (U.I.: 1)\*\*:** Presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), sono presenti due planimetrie della u.i.:

- planimetria della u.i. Comune di Capaccio, via Zara, F.lo 44/ P.lla 558/3 e 559/3, in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datata 31/03/1940(compilata dal geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), data di presentazione 01/01/2001\_Ultima planimetria in atti;[VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, in allegato];
- planimetria della u.i. Comune di Capaccio, via Zara, F.lo 44/ P.lla 558/3 e 559/3, Denuncia di variazione\_ Planimetria non attuale\_ data di presentazione 02/06/2000(compilata dal geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)[VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, in allegato].

NOTE:

Si evidenzia che a seguito delle variazioni catastali - effettuate dal 1987 al 2017 sopra descritte- l'u.i. ha subito variazioni significative concernenti: dati di classamento (categoria e rendita catastale), dati di ubicazione e/o indirizzo e degli intestatari. (in particolare in visura è erroneamente indicato al piano: 1., mentre in planimetria catastale è correttamente riportato al piano seminterrato). In particolare si rilevano incongruenze o difformità tra la variazione catastale della u.i. del 02/06/2000 e la relativa variazione planimetrica al catasto (Denuncia di variazione del 02/06/2000.Planimetria non attuale.)in relazione alla consistenza/vani della u.i. Inoltre si è osservato che le suddette planimetrie catastali si differenziano -sia in base alla destinazione d'uso che all'altezza interne dei vani- in particolare:la planimetria della u.i. del 1940 rappresenta l'u.i. composta da due vani destinati a "stalla" con h=3,10 mt; la planimetria della u.i. del 2000 rappresenta la stessa composta da due vani destinati a "camera" con h=2,80 mt.

\*\*\* U.I.: 2 \*\*\* \_ RIF. CATASTALI: C.F., Fg;44,Part.558,Sub.5

**\*\*CORRISPONDENZA TRA TITOLARI CATASTALI e TITOLARI REALI (U.I.: 2)\*\*:** I titolari catastali corrispondono in parte a quelli reali. La particella catastalmente è correttamente intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*con C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

**\*\*SINTESI VISURE CATASTALI ACQUISITE e CRONISTORIA DATI CATASTALI. (U.I.: 2)\*\*:** In data 27.04.2017 acquisivo presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno, visure catastali storiche per soggetto e per immobile.[VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, in allegato]. L'Esperto riporta la CRONISTORIA DATI CATASTALI, in particolare le variazioni catastali relative alla "Situazione dell'unità immobiliare" e la "Situazione degli intestati".

**\*\*SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (U.I.: 2)\*\*:** L'unità immobiliare oggetto di esecuzione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 è stato oggetto delle variazioni catastali di seguito riportate:

- Variazione Catastale del 02/06/2000\_ Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del

02.06.2000 prot. n. 108666 ( n.4602.1/2000). A tale variazione è stata allegata l'ultima planimetria catastale in atti del 02/06/2000 ( compilata dal geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

- Variazione Catastale del 31/01/2002\_ Variazione Classamento(n.656.1/2002);

- Variazione Catastale del 09/11/2015\_ Variazione Inserimento dati di superficie.

**\*\*SITUAZIONE DEGLI INTESTATI (U.I.: 2)\*\*:** La situazione storica degli intestati catastali, dall'impianto meccanografico del 20/02/2000 al 27/04/2017, risulta essere la seguente:

- dal 20/02/2000, risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per 1/3),\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà per 1/3) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per 1/3), in virtù di Denuncia nei passaggi per causa di morte(n.317992.1/2000);

- dal 02/06/2000 al 18/09/2000, risulta intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*( proprietà per 1/1), in virtù di Variazione Catastale del 02/06/2000\_ Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 02.06.2000 prot.n.108666 (n.4602.1/2000);

- dal 18/09/2000 al 14/12/2005 risulta intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per 1/1), in virtù di Atto di Compravendita del notaio Barela S.(n.19884.2/2000);

- dal 14/12/2005 al 24/04/2017 risulta intestata a: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in virtù di Atto di Compravendita del notaio Fasano M. (n.40488.1/2005).

**\*\* PLANIMETRIE CATASTALI (U.I.: 2)\*\*:** Presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), è deposita la planimetria della u.i.:

- planimetria della u.i. Comune di Capaccio, via Zara, F.lo 44/ P.lla 558/5 e 559/5, Denuncia di variazione\_ Ultima Planimetria in atti\_ data di presentazione 02/06/2000 (compilata dal geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

NOTE:

Si evidenzia che a seguito delle variazioni catastali-effettuate dal 1987 al 2017 sopra descritte- l'u.i.non ha subito variazioni significative concernenti: dati di classamento (categoria, consistenza e rendita catastale), dati di ubicazione e/o indirizzo, ma ha subito solo variazione in ordine agli intestatari. In ordine alla storia catastale si precisa che le p.lle 558/5 e 559/5 (graffate) del F.lo 44 derivano dalla soppressione delle p.lle 558/1 e 559/1(graffate) e p.lle 558/2 e 559/2(graffate)del F.lo 44, variazione catastale per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 02.06.2000 prot.n.108680(n.4602.1/2000).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	44	558	3	-	A4	1	1 vani	Totale.:52 mq / Tot. escluse aree scoperte:52 mq	31,81	1	SI - con Part. 559/3
-	44	559	3	-	A4	-	-	-	31,81	-	SI - con Part. 558/3
-	44	558	5	-	A4	1	5.5 vani	Totale:120 mq / Tot. escluse aree scoperte:120 mq	174,98	T-1	SI - con Part. 559/5

-	44	559	5	-	A4	-	-	-	174,98	-	SI - con Part. 558/5
---	----	-----	---	---	----	---	---	---	--------	---	----------------------

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	
44	558				Ente Urbano		000063			NO	
44	559				Ente Urbano		000040			NO	

### Corrispondenza catastale

L'Esperto ha effettuato il confronto tra: Atto DI PIGNORAMENTO, VISURE CATASTALI e TITOLI DI PROVENIENZA, verificando le corrispondenze.

**\*\* RISPONDENZA TRA VISURA CATASTALE ED INTESTAZIONE ATTUALE DEI BENI\*\*:** l'Esperto ha rilevato intestazioni aggiornate dei beni.

**\*\* RISPONDENZA TRA L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI\*\*:** l'Esperto ha effettuato il confronto tra l'Atto di Pignoramento promosso da [REDACTED] P.IVA [REDACTED] nuova denominazione assunta dal 30.10.2015) le Visure Catastali [VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, in allegato], pertanto c'è corrispondenza tra l'Atto di Pignoramento e le Visure Catastali.

**\*\*RISPONDENZA TRA VISURE CATASTALI/ISPEZIONI IPOTECARIE:ESITO CONTROLLI INCROCIATI\*\*:** in data 20.04.2017 e 29/05/2017 acquisivo presso la Conservatoria dei RR. II.di Salerno, l'elenco sintetico ed estese visure ipotecarie incrociate per immobili pignorati e soggetto/i debitore/i aggiornate, riferite ad almeno un ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico. [ISPEZIONI IPOTECARIE, in allegato]. Dalle risultanze del Catasto e dei RR.II.(Agenzia Entrate), non sussistono particolari discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di controllo incrociato. I dati identificativi catastali attuali dell'immobile oggetto di esecuzione sono coerenti con quelli del pignoramento e della correlata nota di trascrizione (conformi alle risultanze dei RR.II.).

NOTE: L'Esperto ha rilevato solo indirizzo catastale non aggiornato del bene: dal Catasto risulta che la u.i. identificata al C.F. F.lo 44/Part.lla 558/3 e 559/3, in via Ernesto Massimino Bellelli n.1 piano :1, mentre dall'attuale toponomastica è in via Lauro,10 -Piano:Seminterrato. In fase di sopralluogo (3/05/2017 e 12/05/2017), ha constatato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, ha una doppia numerazione civica, targa posta esternamente al fabbricato, civico n.10 e civico n.34: la prima fornita dall'Ente (targa in ceramica, siglata "Comune di Capaccio, 10"), la seconda non risulta essere fornita dall'Ente.

**\*\*VISURE CATASTALI ACQUISITE (vedi box CRONISTORIA DATI CATASTALI e note). \*\***

**\*\*RISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI. \*\*:** L'esperto ha verificato la corrispondenza tra planimetria catastale [VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, in allegato] con lo stato di fatto [RILIEVO STATO DI FATTO, in allegato] rilevando le seguenti difformità.

**\*\*DIFFORMITÀ TRA LO STATO CATASTALE E LO STATO DI FATTO: U.I.: 1 e U.I.: 2\*\***

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) relativa all'unità immobiliare pignorata non rappresentano lo stato dei luoghi rilevato per alcune difformità inerenti: la differente distribuzione, destinazione d'uso ed altezza netta interna dei tre livelli (SI, T., 1°P.), in particolare:

\*\*\* U.I.:1\_ RIF. CAT.: C.F., Fg.44,Part.558,Sub.3- DIFFORMITÀ RILEVATE \*\*\*

- modifiche della destinazione d'uso vani;
- modifiche della distribuzione interna ambienti;
- creazione di nuovo vano a piano terra (bagno);
- creazione di vano scala interno di collegamento tra SI e P.T.;
- modifiche vani finestra;

\*\*\* U.I.:2\_ RIF. CAT.: C.F.,Fg.44,Part.558,Sub.5 - DIFFORMITÀ RILEVATE \*\*\*

- modifiche della destinazione d'uso vani ;
- modifiche della distribuzione interna ambienti;
- creazione nuovo locale accessorio con funzione di ripostiglio (1°P).
- modifiche prospettiche (1°P., creazione di due balconi, prospetto su via Lauro e su via Zara).

Pertanto si rende necessaria una Denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione e destinazione interna dei tre livelli, con obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale (ai sensi della vigente normativa, pratica catastale o DOCFA). Presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, il sottotetto non è accatastrato e non è stata depositata la planimetria catastale del sottotetto. Il sottotetto accessibile tramite botola, (considerato volume tecnico) la denuncia in Catasto è facoltativa. Tuttavia ai fini di una completa rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare, il sottotetto di uso esclusivo, andrebbe rappresentato graficamente.

**\*\*DIFFORMITÀ CATASTALE: ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA\*\*:** Le difformità riscontrate incidono sul valore finale del bene (deprezzamento del bene), pertanto saranno ripresi dall'Esperto nella fase di Stima Finale del bene (adeguamenti e correzioni della stima).

NOTE:

\*\*\* RIF. CAT.: C.F., Fg.44,Part.558\*\*\*: E' stato richiesto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni del fabbricato oggetto di indagine, sia nella parte grafica che descrittiva, ma tale elaborato risulta non esistente e/o non presentato; pertanto la verifica dei beni comuni a servizio dell'u.i. tratta dall'elenco dei subalterni e dai risultati dagli atti di provenienza non è stata possibile. Il numero complessivo delle u.i.u. del fabbricato insistente sulla particella 558 è pari a n.ro 6 sub. Il numero effettivo è di n.ro 3 sub., in quanto n.ro 3 sub. sono stati soppressi (facenti parte della Partita C, ossia immobili soppressi/spenti) [VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, F.lo 44. P.lla 558 in allegato]. Si evidenzia inoltre che le u.i.u. del F.lo 44/P.lla 558 sopresse sono:

- p.lle 557/2 e 558/4 (graffate);
- p.lle 558/1 e 559/1 (graffate);
- p.lle 558/2 e 559/2 (graffate).

NOTE:

\*\*\* RIF. CAT.: C.F., Fg.44,Part.559 \*\*\*: E' stato richiesto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni del fabbricato oggetto di indagine, sia nella parte grafica che descrittiva, ma tale elaborato risulta non esistente e/o non presentato; pertanto la verifica dei beni comuni a servizio dell'u.i. tratta dall'elenco dei subalterni e dai risultati dagli atti di provenienza non è stata possibile. Il numero complessivo delle u.i.u. del fabbricato insistente sulla particella 559 è pari a n.ro 4 sub. Il numero effettivo è di n.ro 2 sub., in quanto n.ro 2 sub. sono stati soppressi (facenti parte della Partita C, ossia immobili soppressi/spenti) [VISURE e PLANIMETRIE CATASTALI, F.lo 44. P.lla 559 in allegato]. Si evidenzia inoltre che le u.i.u. del F.lo 44/ P.lla 559 sopresse sono:

- p.lle 558/1 e 559/1 (graffate);
- p.lle 558/2 e 559/2 (graffate).

Si desume che l'appartamento staggito occupa l'intera particella 559 e parte della particella 558,

considerando che l'unico sub. esistente è il sub 4 (4 vani).

## PRECISAZIONI

---

Dall'esame compiuto, la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c., è parsa completa ed idonea.

Il creditore procedente ha prodotto idonea documentazione.

I titolari dei diritti reali sui beni coincidono con i soggetti eseguiti.

## PATTI

---

Il bene alla data del sopralluogo del 12.05.2017 è occupato dagli attuali proprietari/ eseguiti e dalla famiglia, pertanto non è locato dagli eseguiti e risulta libero da contratti di affitto con terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo complessivo (prospetti esterni, interni, impianti, infissi, etc.) risulta pressappoco discreto. Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre/ pressoché scadente. Lo stato conservativo dell'appartamento è discreto. Necessita di opere di manutenzione straordinaria, in special modo prospetti esterni, rifacimento di alcuni ambienti interni (bagni con problemi di umidità, rigonfiamenti e distacchi delle finiture).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale e non ha parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura della documentazione agli atti non sono emerse servitù da segnalare gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

FONDAZIONI: Non rilevabili

ESPOSIZIONE: prevalente a nord -ovest, via Lauro e via Zara;

ALTEZZA UTILE INTERNA: variabile da 2.30 mt (P.S) / 2.90 mt (P.T.) / 2.70 mt ( 1°P.);

STRUTTURE VERTICALI: in muratura, tipica del luogo, mista in pietra/tufo (tompagnatura esterna in muratura con spessore 60 cm circa);

SOLAI: latero-cemento;

COPERTURA: orditura primaria e secondaria in legno, in discreto stato di manutenzione;

MANTO DI COPERTURA: tegole in discreto stato di manutenzione;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: muratura intonacata (pareti interne) in discreto stato di manutenzione /muratura tinteggiata (pareti esterne) in mediocre stato di manutenzione;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle di ceramica monocottura (colore chiaro) con differenti

cromature per i diversi ambienti, in buono stato di manutenzione;

RIVESTIMENTI INTERNI: piastrelle di ceramica(cucina e bagno a P.S., cucina a P.T e bagno a 1°P.), in buono stato di manutenzione;

INFISSI ESTERNI: infissi esterni in alluminio verniciato, in buono stato di manutenzione;

SERRAMENTI INTERNI: porte interne in legno a battente. Porta d'ingresso all'appartamento in alluminio con inserti in pannelli vetro, con sopraluca a vasistas verso l'interno, in buono stato di manutenzione;

SCALA: due serie di rampe interne, ossia scala interna di collegamento tra P.S. e P.T in ferro e legno e scala di collegamento tra P.T e 1°P., in calcestruzzo rivestita in marmo, in buono stato di manutenzione (l'appartamento non presenta scale esterne);

STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE E PERTINENZE: Discrete condizioni statiche e di manutenzione;

STATO MANUTENTIVO FABBRICATO: Mediocre/pressoche' scadenti condizioni generali di manutenzione;

PERTINENZE: Soffitta o locale sottotetto, accessibile tramite botola (considerato volume tecnico);

**\*\*DIRITTI/DOTAZIONI CONDOMINIALI\*\***: Da informazioni assunte in fase di sopralluogo per l'immobile non risulta alcun diritto di assegnazione o dotazione condominiale. Inoltre da dichiarazione resa dal sig. [REDACTED] risulta che non esiste il condominio. (Verbale di 2° accesso, in allegato).

**\*\*DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E CERTIFICAZIONI ENERGETICHE ED IMPIANTI APPARTAMENTO IMPIANTI\*\***

- IMPIANTO ELETTRICO: con tubazioni sottotraccia e frutti incassati;

- IMPIANTO IDRICO: con tubazioni sotto traccia e rubinetterie di tipo tradizionale (a comando manuale);

- IMPIANTO TERMICO: Caldaia a gasolio. E' provvisto di impianto di riscaldamento e di radiatori tradizionali (termosifoni).

**\*\*CERTIFICAZIONI ENERGETICHE ED IMPIANTI APPARTAMENTO\*\***: Dal sopralluogo effettuato il sig. [REDACTED] non ha esibito documentazione relativa alla certificazione energetica e certificato di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico), nonché il libretto di uso e manutenzione, bensì ha esibito la sola documentazione relativa a bollette/utenze allacciate.

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**: La tipologia del fabbricato è quella degli edifici di vecchia costruzione, si sviluppa complessivamente su due livelli fuori terra (P.T, 1°P) con copertura a tetto con falde leggermente inclinata (a capanna). E' di vecchia costruzione, risale a prima del 1900 (rilevabile dalla " Scheda n.7.4.2" - Scheda Sintetica di Rilevamento del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Capaccio, in allegato), il primo accatastamento risale al 1940 e l'atto di compravendita di provenienza risale al 1968. Il fabbricato presenta elementi architettonici in contrasto o incompatibili con i caratteri architettonici originari presenti nel tessuto urbano storico (finitura dell'intonaco di colore verde, zoccolatura e portale in colore marrone, grondaie, infissioni pali illuminazione in facciata etc.). Gli interventi di ristrutturazione hanno fortemente compromesso la consistenza architettonica originaria, introducendo elementi, che incidono fortemente sulla qualità dello spazio urbano. (U.M.I. 7.1.1, rilevabile dalla "Scheda n.7.4.2" - Scheda Sintetica di Rilevamento del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Capaccio, in allegato). Il fabbricato è stato ristrutturato molto probabilmente nel 2000, anche se il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara tra il 2005/2006 (Verbale di 2° accesso, in allegato).

**CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEL LOTTO/ ACCESSIBILITA'**: Il fabbricato è di forma irregolare ed in pendenza, accessibile da via Lauro (accesso pedonale) e via Zara (accesso pedonale). La strada di via Lauro e via Zara sono difficilmente transitabili a causa della ristretta sede stradale.

**IDENTIFICAZIONE/ CONFINI CATASTALI DEL FABBRICATO**: Il bene staggito, è individuato catastalmente al C.F. Fg.44, Part. 558/559, confina catastalmente (indicati da nord a sud, in senso orario), a nord con via pubblica ossia via di Lauro, est con "altra u.i.u" (beni "propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a sud con "altra u.i.u." (beni "propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad ovest con via Zara, salvo altri e/o variati / salvo errori o come meglio in fatto.

**\*\*INDICAZIONI CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E COSTRUTTIVE- DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

DELL'UNITA'IMMOBILIARE\*\*.

Il bene staggito, presento un'ingresso principale su via Lauro ed un' ingresso secondario su via Zara. L'appartamento, è bi-affaccio (verso via Lauro e via Zara), si sviluppa su tre livelli ( P.S., P.T, 1°P), collegati da due scale interne.

Il P.S. ha accesso indipendente da via Zara. La porta d'ingresso è in ferro zincato con inserti in vetro/plexiglass. La quota del pavimento del P.S. è posta ad un livello inferiore, di circa 40 cm, rispetto alla soglia d'ingresso; tale dislivello all' ingresso è superato da due gradini, rientranti nella superficie interna del vano d'ingresso. Inoltre, in corrispondenza della soglia d'ingresso, al fine di superare la lieve pendenza di via Zara e migliorarne l'accesso, vi è una pedana/grigliato in ferro. I piccoli spazi interni sono al quanto irregolari e distribuiti con una certa razionalità. L'altezza interna dei locali è di 2.30 mt. Il P.S. adibito a taverna è composto: cucina/tinello, deposito/locale caldaia, bagno/lavanderia, con pavimentazione di differenti cromie. Il P.S è collegato al P.T con scala interna in ferro e legno (14 alzate) con sviluppo ad "L". La cucina/tinello, risulta normalmente pavimentata ed arredata, con rivestimenti in piastrelle ceramiche. E' priva di finestre, l'unica apertura è quella del portoncino d'ingresso. Il locale caldaia risulta quasi allo stato grezzo (pareti e soffitto non intonacato), dotato di sola pavimentazione, quasi privo di luce ed areazione naturale, l'unica apertura è una piccola vanella posta in fondo al locale (estremità sud). Tale locale, di forma alquanto irregolare (murature fuori squadra), risulta essere occupato da impianti ed utilizzato come deposito. Il bagno/lavanderia, sottostante la scala, con pavimentazione e rivestimenti ceramici di colore celeste chiaro, risulta scarsamente illuminato ed areato naturalmente da piccola finestra (lato ovest), dotato di sanitari e rubinetterie di scarsa qualità di tipo commerciale. Il soffitto nel bagno presenta delle macchie imputabili ad infiltrazioni umidifere (più o meno recenti). Lo stato di finitura è di livello economico ma dignitoso. L'altezza interna del bagno è variabile dai 2,30 ai 2,14 ml, per la presenza di un gradino interno.

Al piano terra (zona giorno), con accesso indipendente su via Lauro, con ingresso/soggiorno con camino e cucina/angolo cottura, è destinato ad abitazione. L'altezza interna dei locali è di 2.90 mt. Gli ambienti della zona giorno sono normalmente pavimentati, intonacati ed arredati. L'angolo cottura della cucina risulta rivestita con piastrelle ceramiche. Gli ambienti sono areati ed illuminati naturalmente. Dalla zona d'ingresso al piano terra, in prossimità del vano d'ingresso (a destra, per chi entra), si sviluppa il vano scala interna di collegamento tra il P.T e 1°P.

Al primo piano (zona notte) composto da due camere da letto (camera matrimoniale e camera da letto doppia), bagno, piccolo ripostiglio, due balconcini. L'altezza interna dei locali è di 2.70 mt. Gli ambienti della zona giorno sono normalmente pavimentati, intonacati ed arredati. Il vano scala interno disimpegna il bagno dalla camera da letto (figli), entrambe dotati di balconcini, con affacci rispettivamente su via Zara (ad est) e su via Lauro (a nord). La camera da letto doppia (figli), suddivisa funzionalmente in due distinte aree: una in prossimità della finestra, riservata al gioco e allo studio (scrivania) e l'altra contenente letti e armadio (cameretta a ponte). E' inoltre dotata di piccolo ripostiglio. Il bagno, con pavimentazione e rivestimenti ceramici di colore chiaro, dotato di sanitari e rubinetterie di scarsa qualità di tipo commerciale. Il soffitto del bagno presenta macchie imputabili ad infiltrazioni umidifere (più o meno recenti). Lo stato di finitura è di livello economico ma dignitoso.

Il sottotetto pertinenziale non abitabile, accessibile da botola - non munita di scala retrattile - posta al disopra del pianerottolo di arrivo della scala al primo piano, composto da due piccoli ambienti a grezzo intercomunicanti non abitabili e non estremamente fruibili, adibiti a deposito, ma essenzialmente avente funzione di isolamento termico/acustico dell'appartamento sottostante.

E' dotato di infissi/serramenti esterni e di porte interne in legno a battente.

E' dotato di impianti allacciati, quali: elettrico, idrico, sanitario, televisivo.

Nel corso del sopralluogo, i locali oggetto di esecuzione sono apparsi completamente arredati, esenti da vizi, danni o difetti rilevanti. Da un'indagine a vista non sono stati rilevati segni di dissesto statico, né particolari condizioni di eccezionale degrado, sono presenti alcune macchie di umidità localizzate in alcuni punti delle pareti e del soffitto, dovute ad infiltrazioni di acqua piovana o ad altro. Nel complesso si è osservato uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Lo stesso risulta essere occupato e detenuto dagli esecutati e dai figli.

Dalle verifiche compiute, non si sono rinvenute Certificazioni Energetiche.

Considerato quindi, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di materiale utilizzato nella costruzione, le finiture e la qualità delle stesse, gli infissi e serramenti, gli impianti esistenti, si ritiene che la stessa unità abbia costi di gestione energetica elevati e che da un "stima a vista" appartenga ad una delle "classi energetiche peggiori" sotto il profilo del risparmio energetico (Classe G).



## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente è occupato dai proprietari/esecutari e dalla famiglia, così come riportato nel Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia e Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Capaccio Paestum [RISCONTRO ACCESSO ATTI, in allegato]. L'Esperto, inoltre conferma che il bene è posseduto dagli attuali proprietari.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1968 al 21/07/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carmelo De Chiara di Capaccio (SA)	09/07/1968		573
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Salerno	29/07/1968	17902	15661
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 21/07/2000 al 18/09/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE _ DICHIARAZIONE SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
U. R. di Salerno	21/07/2000			48	129
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. di Salerno	11/04/2002			12818	9545
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 18/09/2000 al 14/12/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sergio Barela di Battipaglia (SA)	18/09/2000	51288	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Salerno	20/09/2000	25228	4199
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/12/2005 al 29/05/2017	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fasano Matteo di Salerno (SA)	14/12/2005	38533	17781
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. II. di Salerno	16/12/2005	62145	40488
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**\*\*ELENCO SINTETICO DEI PASSAGGI VENTENNALI ANTECEDENTEMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO. [ISPEZIONI IPOTECARIE, in allegato].\*\***

Così come rilevato dalla documentazione dei RR.II. agli atti del fascicolo, relativa al ventennio anteriore al pignoramento, tutti i beni oggetto di pignoramento, risultano pervenuti ai debitori eseguiti, per averli acquistati in virtù (segue a capo):

- Atto di Compravendita del notaio Carmelo De Chiara di Capaccio (Sa) del 09/07/1968;
- Denuncia di Successione del 21/07/2000;
- Atto di Compravendita del notaio Sergio Barela di Battipaglia (Sa) del 18/09/2000;
- Atto di Compravendita del notaio Fasano Matteo di Salerno (SA) del 14/12/2005.

Storia ipotecaria, così come anche descritta nella Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, cpc -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* depositata in atti.

**\*\*Note\*\***

Si evidenzia dagli atti notarili trascritti, relativi all' u.i. oggetto di esecuzione, risulta che:

- agli atti notarili trascritti, non risulta allegata alcuna planimetria catastale dell'immobile;
- nell'atto di Compravendita del notaio Carmelo De Chiara di Capaccio (Sa) del 09/07/1968, l'u.i. con i seguenti riferimenti catastali Partita 505, F.lo 44 ai n.ri 558/3 e 559/3, via Zara, Terranei vani 1, Cat. A/6, Classe 1, R.C. £ 840, veniva descritta come: "un vano di casa sottano, adibito a stalla, con un dietro stalletta e piccolo corridoio cieco, siti in abitato di Capaccio, alla via Lauro o Zara, già via Mondezzaio, sottoposte ad altra casa di abitazione degli stessi venditori, che saranno pure vendute con il presente atto allo stesso acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Confinante da due lati con strade pubbliche, da altro lato con case dei coniugi [REDACTED] e dal quarto lato con casa di [REDACTED]";
- nell'Atto di Compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Capaccio (Sa) del 09/07/1968, le u.i. con i seguenti riferimenti catastali, F.lo 44 ai n.ri 558/1 e 559/1 (graffate) e F.lo 44 ai n.ri 558/2 e 559/2 (attualmente soppresse, generando le attuali p.lle 558/5 e 559/5), erano parte di una "casa abitazione, in pessime condizioni statiche e manutenzione". Inoltre nella descrizione della casa di abitazione si fa riferimento a "vani in primo piano, con i relativi suppeni". Pertanto si evince che già nel 1968, l'u.i. oggetto di esecuzione era in pessime condizioni, ristrutturato successivamente nel 2000 (come risulta da visura catastale/ variazione catastale del 02/06/2000) e che all'u.i. era anche annessa la soffitta. Il prezzo di vendita £ 600.000 (seicentomila);
- nell'Atto di Compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Salerno (SA) del 14/12/2005, in base alla dichiarazione rese dall'acquirente (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) la costruzione è antecedente al 1967 e che successivamente la stessa non ha subito modifiche richiedendo provvedimenti ed atti amministrativi per la loro regolarizzazione e che qualora dovessero invece rilevarsi irregolarità e/o imprecisioni urbanistiche e/o catastali relativamente a quanto trasferito, ogni onere e spese derivanti dalla regolarizzazione cederanno a proprio carico. Il prezzo di vendita convenuto è di € 24.000,00.

**\*\*EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI\*\*** Non si rilevano acquisti mortis causa non trascritti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 20/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Salerno il 20/09/2000  
Reg. gen. 25228 - Reg. part. 4199  
Quota: 1/1  
Importo: € 86.764,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.316,55  
Spese: € 45.448,21  
Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 7,20 %

Rogante: Barela Sergio

Data: 18/09/2000

N° repertorio: 51288

Note: Vedasi Certificazione notarile ex art. 567 co. 2 cpc in atti. Le formalità gravanti sui beni relativa ai nominativi dei dante causa nel ventennio, ed incrociando le ispezioni sui nominativi dei debitori e dei dante causa con quelle effettuate sui beni. Oneri di cancellazione € 35,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Salerno il 16/12/2005

Reg. gen. 62148 - Reg. part. 15996

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: FASANO MATTEO

Data: 14/12/2005

N° repertorio: 38534

N° raccolta: 17781

Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria del 29/05/2017, corrispondente alla nota n.2 (Isp.n.SA 216247/2). Oneri di cancellazione € 35,00.

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo\_Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Salerno il 20/01/2017

Reg. gen. 2339 - Reg. part. 1800

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria del 29/05/2017, corrispondente alla nota n.3 Oneri di cancellazione: € 294,00. Formalità a carico dell'acquirente.

### Oneri di cancellazione

#### **\*\*ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA\*\***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano essere le seguenti:

- Iscrizione Ipoteca Volontaria 25228/4199 del 20/09/2000. Oneri di cancellazione € 35,00;

- Iscrizione Ipoteca Volontaria 62148/15996 del 16/12/2005. Oneri di cancellazione € 35,00;

#### **\*\*ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE\*\***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risultano essere le

seguenti:

- Trascrizione pignoramento 2339/1800 del 20/01/2017. Oneri di cancellazione € 294,00.

I valori di cui sopra (ONERI DI CANCELLAZIONE), incidono sul valore finale del bene (deprezzamento del bene), pertanto saranno ripresi dall'Esperto nella fase di Stima Finale del bene (adeguamenti e correzioni della stima).

**\*\*VISURE IPOTECARIE\*\***: L'Esperto ha acquisito ed allegato alla presente relazione le visure ipotecarie incrociate nominative/immobile riferite all'ultimo ventennio, a favore e contro gli esecutati, ed inoltre al fine di ricostruire la storia ipotecaria del bene, ha acquisito ispezioni ipotecarie nominative riferite ai precedenti intestatari del bene, ossia: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*[ISPEZIONI IPOTECARIE, in allegato].

**\*\*ESITO CONTROLLI INCROCIATI (CATASTALI/IPOTECARI)\*\***: Dalle risultanze del Catasto e dei Regi stri Immobiliari (Agenzia Entrate), non sussistono particolari discrasie tra visure catastali ed ipotecarie incrociate (a favore e contro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di stima, identificato al C.F. del Comune di Capaccio al foglio n.44 particella 558 e 559, è sottoposto ai seguenti VINCOLI EDIFICATORI -CULTURALI E AMBIENTALI PAESAGGISTICI (vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente):

- ricade in zona omogenea A del P.R.G. del Comune di Capaccio Paestum e del Piano di Recupero, ed in particolare in "zone territoriali omogenee - z.t.o. del tipo A" del P.R.G./PUC. Esattamente ricade in "zona A2" di interesse storico-artistico del Piano di Recupero, area corrispondente al centro storico di Capaccio capoluogo (rilevabile dalla " Scheda n.7.4.2"- Scheda Sintetica di Rilevamento del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Capaccio, in allegato).

- Vincolo di protezione delle bellezze naturali - immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 22.01.2004, n. 42, Codice dei beni Culturali e del Paesaggio;

- Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele), classifica l'area a pericolosità d'ambito da frana "Pa2 - media" (Sistema informativo UrbanDaC del Comune di Capaccio Paestum\_Abcs ex Abrss-Ambiti di pericolosità/Classe di pericolosità d'ambito, in allegato);

- Centri abitati (art. 4 del D.Lgs.30 aprile 1992,n.285 e s.m.i.).

Gli interventi ammissibili di norma sono quelle previste nelle zone A. L'immobile oggetto di stima - rispetto al sistema dei vincoli edificatori e di trasformazione urbanistica, subordinati ad autorizzazione/nulla osta di enti pubblici competenti- risulta essere assoggettato a tutela con riferimento al vincolo di Tutela dei Beni Paesaggistici (D.Lgs. n.42/2004 e successive modifiche), pertanto occorre l'Autorizzazione Paesaggistica.

E' stata rilevata la realizzazione di opere realizzate in zona vincolata senza autorizzazione, pertanto relativamente alla mancata regolarità urbanistica delle opere eseguite e/o "lacune edilizie" esistenti, (opere riportate nei dati catastali-variazioni in data 02/06/2000 in "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione"), ciò sarà tenuto conto dall'Esperto nella valutazione finale del bene, attraverso l'applicazione di un decremento percentuale sul valore di mercato dell'appartamento, in termini di diminuzione di valore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio [ISTANZE DI ACCESSO FORMALE AGLI ATTI, in allegato] ed alla luce delle attestazioni e/o riscontri accesso agli atti rilasciati dal Responsabile dell'Area V Gestione del Territorio del Comune di Capaccio [RISCONTRO ACCESSO ATTI, in allegato],:

- non risulta alcuna pratica edilizia.

Note: RISCONTRO ACCESSO ATTI Comune di Capaccio\_ Area V Gestione del Territorio, del 21/06/2017, risulta che: " in riferimento alla richiesta e facendo seguito alla documentazione già acquisita, giusto verbale di consegna del 19.05.2017, attesta che a nome dei sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al momento non sono stati rinvenuti titoli abilitativi rilasciati sul bene oggetto di procedura esecutiva n.6/2017".



**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.

**\*\*CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO\*\***

Tale corrispondenza non è attuabile, considerando la posizione autorizzativa dello stabile, non consente di espletare la verifica di rispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto autorizzato. Sarà possibile riferire solo in merito alla verifica tra lo stato dei luoghi e da quanto si evince dalla documentazione catastale (planimetria catastale).

**\*\*CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E STATO CATASTALE\*\* DIFFORMITA'**

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) relativa all'unità immobiliare pignorata non rappresentano lo stato dei luoghi rilevato per alcune difformità inerenti: la differente distribuzione, destinazione d'uso ed altezza netta interna dei tre livelli (SI, T., 1°P.). Per una più dettagliata descrizione si rimanda al paragrafo Dati Catastali- Corrispondenza catastale.

Da documentazione notarile acquisita non risulta accertabile la regolarità edilizia dell'immobile e non risulta essere allegata alcuna planimetria catastale (l'ultima planimetria catastale risulta datata 02/06/2000).

Si ritiene pertanto che non sussista la piena regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene staggito.

Relativamente all'epoca di realizzazione interventi (epoca di abuso), gli interventi edilizi sono ascrivibili tra il 2000 (riportati in variazione catastale del 02/06/2000) ed il 2005/2006 (Verbale 2° accesso del 12/05/2017, in allegato).

**\*IPOTESI DI SANABILITA'**

Si ritiene che l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dal DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) art.37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) al comma 3 (qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere

vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.). Quindi per le difformità riscontrate, oltre alla sanzione pecuniaria (importo stabilito dal competente ufficio tecnico) occorrerà versare i diritti di segreteria, dichiarazione resa dal richiedente (DSAN, ai sensi art. 47 D.P.R.445/2000), presentazione progetto delle opere oggetto di sanatoria con documentazione fotografica e dimostrazione avvenuto accatastamento e variazioni catastali intervenute (da tecnico abilitato) ed ulteriore documentazione eventualmente richiesta dal competente ufficio comunale (pratica in sanatoria Genio Civile).

La mancata regolarità delle opere eseguite e/o "lacune edilizie" esistenti, sarà tenuto conto dall'Esperto nella valutazione finale del bene, attraverso l'applicazione di un decremento percentuale sul valore di mercato dell'appartamento, in termini di diminuzione di valore.

**\*\*DIFFORMITA' RISCOstrate/ ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (ai punti 1,2,3 e 4)\*\***

1) **MANCANZA CERTIFICATO DI ABITABILITA' (DIFFORMITA')**. L'immobile non è fornito del Certificato di Abitabilità.

La mancanza del Certificato di Abitabilità sarà tenuto conto dall'Esperto nella valutazione finale del bene, attraverso l'applicazione di un decremento percentuale sul valore di mercato dell'appartamento, in termini di diminuzione di valore, è possibile stimare e/o appare congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione applicando un decremento complessivo pari al 15% al valore di mercato.

2) **MANCANZA CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (DIFFORMITA')**.

Dalle verifiche compiute, non si sono rinvenute Certificazioni Energetiche.

Considerato quindi, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di materiale utilizzato nella costruzione, le finiture e la qualità delle stesse, gli infissi e serramenti, gli impianti esistenti, si ritiene che la stessa unità abbia costi di gestione energetica elevati e che da una stima a vista appartenga ad una delle classi energetiche peggiori sotto il profilo del risparmio energetico (Classe G).

La mancanza della Certificazione Energetica dell'immobile sarà tenuto conto dall'Esperto nella valutazione finale del bene, attraverso l'applicazione di un decremento percentuale sul valore di mercato dell'appartamento, in termini di diminuzione di valore.

3) **MANCANZA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTI (LIEVE DIFFORMITA')**.

Dalle verifiche compiute, non si sono rinvenute Certificazioni/Dichiarazioni di Conformità / Dichiarazione di Rispondenza degli impianti (elettrico, termico, idrico) a seguito degli allacci delle utenze del proprietario.

La mancanza delle Dichiarazioni di Conformità / Dichiarazione di Rispondenza (impianti elettrico, termico, idrico) sarà tenuto conto dall'Esperto nella valutazione finale del bene, attraverso l'applicazione di un decremento percentuale sul valore di mercato dell'appartamento, in termini di diminuzione di valore.

4) **MANCATI VERSAMENTI IMPOSTE ( IMU/TASI/ TARSU ETC.)**

Il Settore Tributi del Comune di Capaccio, su richiesta dello scrivente, ha attestato per i contribuenti sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la seguente situazione debitoria per l'immobile oggetto di esecuzione [RISCONTRO ACCESSO ATTI, Comune di Capaccio PEC del 20/06/ 2017 Trasmissione prospetto debitorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in allegato]:

- il contribuente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla data del 24/05/2017, per gli anni d'imposta dal 2014 al 2016, relativamente ai tributi IMU/TASI, per differenza tra dovuto e versato, risulta un debito di 210,00 €;

- il contribuente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla data del 24/05/2017, per gli anni d'imposta dal 2014 al 2016, relativamente ai tributi IMU/TASI/TARSU/ TOSAP /ACQUEDOTTO, per differenza tra dovuto e versato, risulta un debito di 1.757,96€;

Pertanto alla data del 24/05/2017, la posizione debitoria è di complessivi € 1.967,96.

Il mancato versamento delle imposte comunali sarà tenuto conto dall' Esperto nella valutazione finale del bene (deprezzamento calcolato su effettivo importo non versato).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

L'Esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capaccio (SA) - via Lauro,10, edificio edificio civile abitazione di tipo popolare , piano S1-P.T.-1°P.  
**\*\*DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO\*\*** Trattasi di un immobile per civile abitazione di tipo popolare, sito nel Comune di Capaccio, alla via Lauro,10. Porzione di fabbricato, situato ad angolo tra via Zara e via Lauro, in aderenza con abitazioni tipiche del "centro storico" - articolato su tre livelli, collegati da due scale interne, è composto da: piano seminterrato(S1), con accesso indipendente su via Zara, composto da due vani (cucina e deposito/locale caldaia) con bagno/lavanderia è adibito a taverna e locale tecnico; piano terra (P.T, zona giorno), con accesso indipendente su via Lauro, con ingresso/soggiorno con camino e cucina/angolo cottura, è destinato ad abitazione; piano primo (1°P, zona notte) con due camere da letto, bagno, piccolo ripostiglio, due balconcini; sottotetto(S) pertinenziale non abitabile, accessibile da botola - non munita di scala retrattile - posta al disopra del pianerottolo di arrivo della scala al primo piano, composto da due piccoli ambienti a grezzo intercomunicanti non abitabili e non estremamente fruibili, adibiti a deposito, ma essenzialmente avente funzione di isolamento termico/acustico dell'appartamento sottostante. L'appartamento si trova in discrete condizioni generali e manutentive. Per una più dettagliata descrizione si rimanda alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e rilievo fotografico in allegato. Attualmente censito al C.F. Fg.44, Part. 558/3 e Part. 559/3 (graffate) e C.F. Fg.44, Part. 558/5 e Part. 559/5 (graffate); in particolare il cespite pignorato sebbene identificato con due diversi mappali e subalterni, gli identificativi risultano essere "uniti" e/o "graffati" a formare un unico alloggio su tre livelli, ubicato nel "centro storico" di Capaccio. Le unità immobiliari pignorate costituiscono una tipica abitazione del "centro storico", ossia alcune formate da stanze e/o vani sovrapposti collegate, in genere, da scale interne. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è insistente su area distinta nel Catasto Terreni al foglio: - Fg.44 con il mappale 558, ente urbano di are 0,63 (are= 00 e ca =63, senza redditi) ed al Fg.44 con il mappale 559, ente urbano di are 0,40 (are= 00 e ca =40, senza redditi). **\*\*DESCRIZIONE DELLE PERTINENZE\*\***: E' da considerarsi pertinenza esclusiva interna, ossia il soffitto-sottotetto, con accesso indipendente interno all'unità immobiliare, accessibile da botola. **\*\*PARTI COMUNI\*\***: Dalle informazioni assunte in loco è emerso che non vi sono parti comuni (pertinenze e/o dotazioni esterne comuni) al fabbricato. **\*\* MODALITA' DI ACCESSO\*\***:L'unità immobiliare è dotato di doppio ingresso: ingresso principale a nord su via Lauro (P.T) ed ingresso secondario, posizionato lateralmente sulla parete ovest, su via Zara (S1). Nel caso specifico la particolarità rappresentata dal "doppio ingresso" permette una buona fruibilità del cespite. Ascensore non risulta presente. **\*\*DESCRIZIONE ED EPOCA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO\*\***: Il fabbricato di cui fa parte il bene in stima è composto da: piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano sottotetto.

E' di vecchia costruzione, risale a prima del 1900 (il primo accatastamento risale al 1940 e l'atto di compravendita di provenienza risale al 1968). La struttura portante verticale è in muratura portante, tipica del luogo. Le strutture orizzontali laterocementizie. Copertura a tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole laterizio. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni generali e manutentive. **\*\*CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA\*\***: L'immobile oggetto del pignoramento, è ubicato all'interno di un agglomerato residenziale del centro storico di Capaccio Paestum (capoluogo), antico borgo medioevale di Capaccio, in prossimità del Municipio e della Torre Orologio, nell'area conosciuta come "Case cadute". E' raggiungibile percorrendo la SP13a (lungo la quale si incontrano due importanti complessi religiosi, il Santuario del Getsemani e chiesa della Madonna del Granato posta sotto il Monte Calpazio) oppure la SP168, la cosiddetta Capaccio-Paestum, che conduce sia alla "area archeologica" di Paestum che verso il litorale di Capaccio Paestum (dista circa 10 Km dal mare) verso la borgata di Capaccio Scalo. Ha l'aspetto di un piccolo paese immerso nel verde collinare, serba un suo carattere di separatezza e di contatto con le campagne collinari, con suggestivi scorci panoramici, strade strette e tortuose, attraversamenti pedonali e gradonate. Si tratta di ubicazione centrale, "zona alta/centro storico", di medio pregio, caratterizzata da immobili vecchi e di caratteristiche semipopolari, con problemi di viabilità e sosta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 558, Sub. 3, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 559/3 - Fg. 44, Part. 559, Sub. 3, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 558/3 - Fg. 44, Part. 558, Sub. 5, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 559/5 - Fg. 44, Part. 559, Sub. 5, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 558/5 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 558, Qualità Ente Urbano, Graffato NO - Fg. 44, Part. 559, Qualità Ente Urbano, Graffato NO Valore di stima del bene: € 93.188,92

**\*\* METODO DI STIMA ADOTTATO E MOTIVAZIONI \*\***.

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, ai fini di una futura alienazione (vendita all'asta giudiziaria). Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter effettuare una valutazione congrua. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo. Il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto. Un volta determinato l'attuale valore di mercato -indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo- occorre tener conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione diversi metodi di stima di fabbricati. **\*\* I.-METODO DIRETTO (SINTETICO) \*\***.

**\*\* I.A) CRITERIO PER ANALOGIA/INDAGINI DI MERCATO AGENZIE IMMOBILIARI. \*\***. Il valore del u.i. basato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile staggito e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Secondo le indagini di mercato eseguiti presso le locali agenzia immobiliare di Capaccio, nella "Zona Alta di Capaccio" e/o Capaccio Capoluogo" è riscontrabile una riduzione delle compravendite, in quando tale zona pur essendo in prossimità del centro storico è considerata un'area, scomoda e disagiata (vie strette e tortuose, mancanza di parcheggi) che tuttavia offre vedute e panoramicità rilevanti. Un'area che dal punto di vista immobiliare è soggetta ad una "obsolescenza economica", che influisce negativamente sul

valore dell'immobile, considerando che l'area più urbanizzata e con maggior numero di servizi è a Capaccio Scalo. Le poche transazioni registrate nella zona si sono concentrate su monolocali e unità abitative di piccole/medie dimensioni, ristrutturate o da ristrutturare. L'unica recente proposta di compravendita riguarda un appartamento presente affianco all'immobile staggito, ricadente su particella 560, in via Lauro, 12, completamente ristrutturato, viene proposto in vendita ad un prezzo di 1.458 €/mq, che però non presenta le stesse dotazioni e caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, ciò in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento staggito, può modificare il prezzo quotato anche del 30% o 40%. [Appartamento su due piani in vendita in via lauro, 12, Capaccio, 120 m<sup>2</sup> commerciali, 6 locali, 2 bagni. [QUOTAZIONE IMMOBILIARE, in allegato]. Tale valore di mercato e/o "prezzo di vendita a nuovo" non risulta attendibile, in quanto l'u.i. libera al rogito proposta in vendita è completamente ristrutturato, mentre l'u.i. oggetto di esecuzione presenta al momento della stima uno stato conservativo discreto. Questa circostanza quindi esclude a priori la possibilità di valutare gli immobili attraverso le informazioni su libere e recenti contrattazioni/proposte di vendita di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di edificazione.

**\*\*I.B) CRITERIO ESTIMATIVO DELLA RENDITA CATASTALE. \*\***

Questo criterio di stima si basa sul confronto tra "Valore Catastale" e "Valore di mercato", ossia la possibilità di valutare gli immobili attraverso la rendita catastale, considerando che, in linea di massima, più è alto il valore catastale e più è elevato anche il valore di mercato, premettendo che l'u.i. per come è allo stato attuale in uno stato conservativo discreto. Convenzionalmente si definisce il "Valore Catastale" di un immobile, il valore derivato dalla rendita catastale, e di norma tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.). Considerata la rendita catastale attribuita dal catasto (R.C. € 31,81 + €174,98=), si trova il valore catastale moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per gli immobili appartenenti alla categoria A4 (abitazione di tipo popolare) è pari a 110, pertanto il valore da rendita catastale:  $V1 = (\text{Valore catastale}) = € 206,79 \times 110 = 22.746,90 \times 1.05$  (rivalutazione al 5%) = € 23.884,25. L'esperto assume dunque quale valore di stima in base al secondo criterio: -  $V1 = (\text{Valore catastale}) = € 23.884,25$ . Tale valore risulta attendibile nel caso in cui l'u.i. sia effettivamente nello stato conservativo "scadente", ma allo stato attuale l'u.i. è in uno stato conservativo discreto, considerando che le opere interne effettuate risalgono agli anni 2002/2005. Inoltre il valore in base alla rendita catastale risulta falsato in quanto attribuito ad una situazione planimetrica variata (numero di vani e destinazioni d'uso variate etc.), pertanto non risulta applicabile. **\*\*I.C) CRITERIO ESTIMATIVO STORICO (AGGIORNAMENTO ISTAT)\*\***. Questo criterio di stima, formula il giudizio sul valore di mercato tramite la conoscenza del prezzo che il bene ha avuto in una passata compravendita. Aggiornando all'anno 2017, secondo gli indici ISTAT, il valore di mercato dell'immobile acquistato nell'anno 2005, essendo disponibile il prezzo d'acquisto dello stesso. Dall'atto di compravendita del dicembre 2005 dell'immobile (venduto nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non per indicazione dei vani, con pertinenze, dipendenze, accessori), è disponibile il prezzo di compravendita del suddetto in Euro 24.000,00. Si riporta di seguito il valore di mercato nell'anno 2005 rivalutato in base agli indici ISTAT al 2017: - Valore di Mercato 2005: 24.000,00 €; - Variazione Indice Istat 2005/2017: + 1,177 / Valore Di Mercato 2017: 28.248,00 €. L'esperto assume dunque quale valore di stima in base al terzo criterio: -  $V2 = (\text{Valore storico}) = € 28.248,00$ .

L'adeguamento del valore di mercato in base all'indice Istat, non tiene conto dello stato di fatto che risulta essere mutato nel tempo. (stato di fatto modificato). Dai risultati ottenuti, le valutazioni calcolate con i criteri utilizzati non sono discordanti tra loro, ossia (V1) e (V2), sono tra loro congruenti ma entrambe non risultano applicabili, in quanto entrambe non considerano le particolari condizioni in cui si trova il bene oggetto di stima. **\*\* II - METODO INDIRETTO (ANALITICO) \*\***. Nel caso in esame, in considerazione dello stato di manutenzione/conservazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima (vecchia abitazione,

di tipo popolare in muratura) e del contesto in cui è ubicato ("Zona Alta" Capaccio Capoluogo, con poche transazioni registrate nella zona), non è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo, non esistendo un mercato attivo di beni simili per cui non possiamo fare una previsione di prezzo certa tale da poter fare una valutazione immediata. Pertanto si ritengono applicabili, per il bene immobile in trattazione, i procedimenti indiretti, che portano a determinare il valore di mercato attraverso un confronto non diretto con il segmento di mercato di interesse, attraverso un'analisi dei fattori che concorrono alla valutazione del bene. Pertanto, a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per gli immobili in questione, è quello della stima sommaria con una valutazione del valore reale dell' u.i. originaria che può essere calcolata moltiplicando il valore ordinario per un coefficiente riduttivo (coeff. di vetustà ed obsolescenza fisica). Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse "6 zone" a Capaccio è compreso in tutta la città tra i 850 €/m<sup>2</sup> e 1.500 €/m<sup>2</sup> per la compravendita. Secondo l' OMI, per le compravendite la "zona B1" si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 850 €/m<sup>2</sup>). Il valore di mercato, rilevato dall'O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, indica :Anno 2016-2Semestre, Zona B1, Fascia Centrale(CAPOLUOGO-TRATTO S.P.CAPACCIO-TRENTINARA- V.COSTABILE - CARDUCCI-V. -V.EMANUELE-P.ZZA OROLOGIO-V.F.LLI ARENELLA-V. VECCHIO-V.CUPONE), per la destinazione residenziale, per abitazioni di tipo economico, valori tra 840,00 €/mq (min) e 1.250,00€/mq (max), riferiti alla superficie lorda ed a abitazioni con stato conservativo normale. [QUOTAZIONE IMMOBILIARE, in allegato].I dati del Borsa Immobiliare\_ Quotazioni & Rendimenti (maggio 2017), riportano analoghi valori mercato, Comune Capaccio, Zona: Capoluogo, Tratto: S.p. Capaccio/Trentinara, Corno Costabile Carducci, P.zza Monastero, C.so Vittorio Emanuele III, Abitazioni di tipo economico (In buono stato): Valori di Vendita Eu/mq:883 Eu/mq (2° Fascia), 1.081 Eu/mq(Fascia media), 1.280 Eu/mq(1° Fascia). Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale (di fatti uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso), ma è evidente che l' u.i. in questione non è in condizioni normali, ma presenta al momento della stima un stato conservativo complessivo discreto. In particolare lo stato manutentivo dell' u.i. è discreta mente quello dell'edificio è mediocre/presoché scadente, necessita di opere di manutenzione straordinaria (rifacimento prospetti e dei balconi aggettanti, notevoli alterazione dei prospetti esterni dovuti anche a collocazioni di pali di illuminazione, cornici sfaldate, degrado tinteggiatura, degrado dei frontalini balconi e solette in c.a.) per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato. Ne consegue il deprezzamento (D= D1+D2), da applicare in sottrazione al suddetto valore di mercato OMI rilevato, in termini percentuali, sarà dato dalla somma del deprezzamento indicativo per vetustà (D1=epoca di costruzione) e del deprezzamento di obsolescenza fisica del fabbricato (D2=deterioramento fisico dovuto all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, recuperato con interventi di manutenzione, riparazioni, ripristini, ecc.). Ne consegue il deprezzamento (D= D1+D2) indicativo per vetustà ed obsolescenza fisica del fabbricato, in linea di massima, da applicare in sottrazione al suddetto valore di mercato OMI rilevato, in termini percentuali: (D1) per sola vetustà di edificio: fino al 20% (immobile tra i 70/100 anni); (D2) per obsolescenza fisica dal 10 al 25% (adeguamento finiture).Pertanto tenendo conto del degrado derivante dall'epoca di costruzione e delle evidenti carenze riscontrate (deterioramento facciate / finiture), con l'applicazione di un coefficiente percentuale totale per vetustà, obsolescenza fisica, pari circa 20% (10% per vetusta + 10% per obsolescenza fisica), si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o manutenzione straordinaria totale dell'immobile e la razionale connessione dei valori immobiliari in relazione ai normali standard.

RIEPILOGANDO si ha: valore di mercato OMI.= € 840,00(OMI min)+ € 1.250,00(OMI max)= 2.090,00/2= € 1.045,00€/mq.(valore di mercato OMI medio). Il valore di mercato OMI medio

sarà corretto con un coefficiente in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie dell'alloggio oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio, tramite il coefficiente D (coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione). L'importo della detrazione sarà quindi:  $D = - 20\%$  (Deprezzamento o coeff. di Differenziazione, indicativo dello stato di manutenzione inferiore alla norma); Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: € 1.045,00 - 20% = € 836,00(€/mq); - Il valore del vano risulta:  $V.M. 3(\text{Valore Mercato})= S.C. (\text{mq}) \times V.U. (\text{Valore Unitario, €/mq})$ , ossia :  $V.M.(\text{Valore Mercato})= 111,47 \text{ mq} \times 836,00 (\text{€/mq})= € 93.190,59$

L'esperto assume dunque quale valore di stima in base al II metodo:  $V3=(\text{Valore O.M.I.})= € 93.190,59$  (VALORE FINALE).

Per cui , si ha  $V.M.= V.M.3= € 93.190,59$ , con dovuta approssimazione risulta pari a:  $V.M. (\text{VALORE MERCATO})= € 93.000,00$  (diconsi € novantatremila/00).

**\*\*ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA(DECREMENTI) \*\*.**

Al valore di mercato di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni e/o coefficienti (in termini percentuali e/o numerici) che tengono in debita considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (formalità, gravami, limitazioni etc.) del bene a fine di una più calibrata determinazione del valore ultimo. Adeguamenti così elencati:1)PER CANCELLAZIONI FORMALITÀ': 364,00 €\_ 2)PER DIFFORMITÀ EDILIZIE/URB./CERT.AGIBILITA' MANCANTE: 93.000,00 € (VM)x 15,00%(DECR. %)=13.950,00 €\_ 3)PER DIFFORMITÀ CATASTALI ( PLAN. CATAS. E STATO DI FATTO): 93.000,00 € (VM)x 4,00%(DECR. %)= 3.720,00 €\_4)PER RIPRISTINO EDILIZIO DELL'IMMOBILE: 93.000,00 € (VM)x 10,00% (DECR. %)=9.300,00 €\_5)PER MANCATO VERSAMENTO ICI /IMU: 1.967,96 € \_6)PER MANCANZA DI CERTIF. ENERGETICA (G): 93.000,00 € (VM) x 0,20%(DECR. %)=186,00 € \_\_7)PER MANCANZA DI DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTI: 93.000,00 € (VM)x 1,50% (DECR. %)= 1.395,00 €\_TOTALE DECREMENTI (ai punti da 1 a 7) = 30.882,96 €. Pertanto il Valore Ultimo di mercato del Lotto Unico, al netto di decurtazioni e correzioni di stima, risulta essere:  $V.U.L.U.= € 93.000,00 - 30.882,96 € = 62.117,04 €$  che si riporta al valore arrotondato di € 62.000,00 (diconsi: Euro sessantaduemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Capaccio (SA) - via Lauro,10, edificio edificio civile abitazione di tipo popolare , piano S1- P.T.-1°P.	111,47 mq	836,00 €/mq	€ 93.188,92	100,00	€ 93.188,92
Valore di stima:					€ 93.188,92

Valore di stima: € 93.188,92

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento del 33,47 %

**Valore finale di stima: € 62.000,00**



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 eventuali chiarimenti.

Cava de' Tirreni, li 15/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marrazzo Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali - Documentazione ipo- catastale
- ✓ Ortofoto - Ortofoto- Stralcio Areofot.\_ Tavola Vincoli
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica del 03 e 12 mag 2017
- ✓ Altri allegati - Verbali del 03 e 12 mag 2017
- ✓ Altri allegati - Riscontro accesso atti
- ✓ Altri allegati - Quotazione immobiliare
- ✓ Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto
- ✓ Altri allegati - Attestazione di invio alle parti relazione
- ✓ Altri allegati - Copia perizia-privacy
- ✓ Altri allegati - Onorario e Spese



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capaccio (SA) - via Lauro,10, edificio civile abitazione di tipo popolare, piano S1-P.T.-1°P.  
**\*\*DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO\*\*** Trattasi di un immobile per civile abitazione di tipo popolare, sito nel Comune di Capaccio, alla via Lauro,10. Porzione di fabbricato, situato ad angolo tra via Zara e via Lauro, in aderenza con abitazioni tipiche del "centro storico" - articolato su tre livelli, collegati da due scale interne, è composto da: piano seminterrato(S1), con accesso indipendente su via Zara, composto da due vani (cucina e deposito/locale caldaia) con bagno/lavanderia e adibito a taverna e locale tecnico; piano terra (P.T, zona giorno), con accesso indipendente su via Lauro, con ingresso/soggiorno con camino e cucina/angolo cottura, è destinato ad abitazione; piano primo (1°P, zona notte) con due camere da letto, bagno, piccolo ripostiglio, due balconcini; sottotetto(S) pertinenziale non abitabile, accessibile da botola - non munita di scala retrattile - posta al disopra del pianerottolo di arrivo della scala al primo piano, composto da due piccoli ambienti a grezzo intercomunicanti non abitabili e non estremamente fruibili, adibiti a deposito, ma essenzialmente avente funzione di isolamento termico/acustico dell'appartamento sottostante. L'appartamento si trova in discrete condizioni generali e manutentive. Per una più dettagliata descrizione si rimanda alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e rilievo fotografico in allegato. Attualmente censito al C.F. Fg.44, Part. 558/3 e Part. 559/3 (graffate) e C.F. Fg.44, Part. 558/5 e Part. 559/5 (graffate); in particolare il cespite pignorato sebbene identificato con due diversi mappali e subalterni, gli identificativi risultano essere "uniti" e/o "graffati" a formare un unico alloggio su tre livelli, ubicato nel "centro storico" di Capaccio. Le unità immobiliari pignorate costituiscono una tipica abitazione del "centro storico", ossia alcune formate da stanze e/o vani sovrapposti collegate, in genere, da scale interne. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è insistente su area distinta nel Catasto Terreni al foglio: - Fg.44 con il mappale 558, ente urbano di are 0,63 (are= 00 e ca =63, senza redditi) ed al Fg.44 con il mappale 559, ente urbano di are 0,40 (are= 00 e ca =40, senza redditi). **\*\*DESCRIZIONE DELLE PERTINENZE\*\***: E' da considerarsi pertinenza esclusiva interna, ossia il soffitto-sottotetto, con accesso indipendente interno all'unità immobiliare, accessibile da botola. **\*\*PARTI COMUNI\*\***: Dalle informazioni assunte in loco è emerso che non vi sono parti comuni (pertinenze e/o dotazioni esterne comuni) al fabbricato. **\*\* MODALITA' DI ACCESSO\*\***:L'unità immobiliare è dotato di doppio ingresso: ingresso principale a nord su via Lauro (P.T) ed ingresso secondario, posizionato lateralmente sulla parete ovest, su via Zara (S1). Nel caso specifico la particolarità rappresentata dal "doppio ingresso" permette una buona fruibilità del cespite. Ascensore non risulta presente. **\*\*DESCRIZIONE ED EPOCA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO\*\***: Il fabbricato di cui fa parte il bene in stima è composto da: piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano sottotetto. E' di vecchia costruzione, risale a prima del 1900 (il primo accatastamento risale al 1940 e l'atto di compravendita di provenienza risale al 1968). La struttura portante verticale è in muratura portante, tipica del luogo. Le strutture orizzontali laterocementizie. Copertura a tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole laterizio. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni generali e manutentive. **\*\*CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA\*\***: L'immobile oggetto del pignoramento, è ubicato all'interno di un agglomerato residenziale del centro storico di Capaccio Paestum(capoluogo), antico borgo medioevale di Capaccio, in prossimità del Municipio e della Torre Orologio, nell'area conosciuta come "Case cadute". E' raggiungibile percorrendo la SP13a (lungo la quale si incontrano due importanti complessi religiosi, il Santuario del Getsemani e chiesa della Madonna del Granato posta sotto il Monte Calpazio) oppure la SP168, la cosiddetta Capaccio-Paestum, che conduce sia alla "area archeologica" di Paestum che verso il litorale di Capaccio Paestum (dista circa 10 Km dal mare)

verso la borgata di Capaccio Scalo. Ha l'aspetto di un piccolo paese immerso nel verde collinare, serba un suo carattere di separatezza e di contatto con le campagne collinari, con suggestivi scorci panoramici, strade strette e tortuose, attraversamenti pedonali e gradonate. Si tratta di ubicazione centrale, "zona alta/centro storico", di medio pregio, caratterizzata da immobili vecchi e di caratteristiche semipopolari, con problemi di viabilità e sosta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 558, Sub. 3, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 559/3 - Fg. 44, Part. 559, Sub. 3, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 558/3 - Fg. 44, Part. 558, Sub. 5, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 559/5 - Fg. 44, Part. 559, Sub. 5, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 558/5 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 558, Qualità Ente Urbano, Graffato NO - Fg. 44, Part. 559, Qualità Ente Urbano, Graffato NO

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima, identificato al C.F. del Comune di Capaccio al foglio n.44 particella 558 e 559, è sottoposto ai seguenti VINCOLI EDIFICATORI - CULTURALI E AMBIENTALI PAESAGGISTICI (vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente): - ricade in zona omogenea A del P.R.G. del Comune di Capaccio Paestum e del Piano di Recupero, ed in particolare in "zone territoriali omogenee - z.t.o. del tipo A" del P.R.G./PUC. Esattamente ricade in "zona A2" di interesse storico-artistico del Piano di Recupero, area corrispondente al centro storico di Capaccio capoluogo (rilevabile dalla " Scheda n.7.4.2" - Scheda Sintetica di Rilevamento del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Capaccio, in allegato). - Vincolo di protezione delle bellezze naturali - immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 22.01.2004, n. 42, Codice dei beni Culturali e del Paesaggio; - Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele), classifica l'area a pericolosità d'ambito da frana "Pa2 - media" (Sistema informativo UrbanDaC del Comune di Capaccio Paestum\_Abcs ex Abrss-Ambiti di pericolosità/Classe di pericolosità d'ambito, in allegato); - Centri abitati (art. 4 del D.Lgs.30 aprile 1992,n.285 e s.m.i.). Gli interventi ammissibili di norma sono quelle previste nelle zone A. L'immobile oggetto di stima - rispetto al sistema dei vincoli edificatori e di trasformazione urbanistica, subordinati ad autorizzazione/nulla osta di enti pubblici competenti- risulta essere assoggettato a tutela con riferimento al vincolo di Tutela dei Beni Paesaggistici (D.Lgs. n.42/2004 e successive modifiche), pertanto occorre l'Autorizzazione Paesaggistica. E' stata rilevata la realizzazione di opere realizzate in zona vincolata senza autorizzazione, pertanto relativamente alla mancata regolarità urbanistica delle opere eseguite e/o "lacune edilizie" esistenti, (opere riportate nei dati catastali-variazioni in data 02/06/2000 in "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione"), ciò sarà tenuto conto dall'Esperto nella valutazione finale del bene, attraverso l'applicazione di un decremento percentuale sul valore di mercato dell'appartamento, in termini di diminuzione di valore.

**Prezzo base d'asta: € 62.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capaccio (SA) - via Lauro,10, edificio edificio civile abitazione di tipo popolare , piano S1-P.T.-1°P.		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Appartamento</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 558, Sub. 3, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 559/3 - Fg. 44, Part. 559, Sub. 3, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 558/3 - Fg. 44, Part. 558, Sub. 5, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 559/5 - Fg. 44, Part. 559, Sub. 5, Zc. -, Categoria A4, Graffato SI - con Part. 558/5</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 558, Qualità Ente Urbano, Graffato NO - Fg. 44, Part. 559, Qualità Ente Urbano, Graffato NO</p>	<b>Superficie</b>	111,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo complessivo (prospetti esterni, interni, impianti, infissi, etc.) risulta pressappoco discreto. Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre/ pressoché scadente. Lo stato conservativo dell'appartamento è discreto. Necessita di opere di manutenzione straordinaria, in special modo prospetti esterni, rifacimento di alcuni ambienti interni (bagni con problemi di umidità, rigonfiamenti e distacchi delle finiture).		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>**DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO**</b> Trattasi di un immobile per civile abitazione di tipo popolare, sito nel Comune di Capaccio, alla via Lauro,10. Porzione di fabbricato, situato ad angolo tra via Zara e via Lauro, in aderenza con abitazioni tipiche del "centro storico" -articolato su tre livelli, collegati da due scale interne, è composto da: piano seminterrato(S1), con accesso indipendente su via Zara, composto da due vani (cucina e deposito/locale caldaia) con bagno/lavanderia è adibito a taverna e locale tecnico; piano terra (P.T, zona giorno), con accesso indipendente su via Lauro, con ingresso/soggiorno con camino e cucina/angolo cottura, è destinato ad abitazione; piano primo (1°P, zona notte) con due camere da letto, bagno, piccolo ripostiglio, due balconcini; sottotetto(S) pertinenziale non abitabile, accessibile da botola - non munita di scala retrattile - posta al disopra del pianerottolo di arrivo della scala al primo piano, composto da due piccoli ambienti a grezzo intercomunicanti non abitabili e non estremamente fruibili, adibiti a deposito, ma essenzialmente avente funzione di isolamento termico/acustico dell'appartamento sottostante. L'appartamento si trova in discrete condizioni generali e manutentive. Per una più dettagliata descrizione si rimanda alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e rilievo fotografico in allegato. Attualmente censito al C.F. Fg.44, Part. 558/3 e Part. 559/3 (graffate) e C.F. Fg.44, Part. 558/5 e Part. 559/5 (graffate); in particolare il cespite pignorato sebbene identificato con due diversi mappali e subalterni, gli identificativi risultano essere "uniti" e/o "graffati" a formare un unico alloggio su tre livelli, ubicato nel "centro storico" di Capaccio. Le unità immobiliari pignorate costituiscono una tipica abitazione del "centro storico", ossia alcune formate da stanze e/o vani sovrapposti collegate, in genere, da scale interne. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è insistente su area distinta nel Catasto Terreni al foglio: - Fg.44 con il mappale 558, ente urbano di are 0,63 (are= 00 e ca =63, senza redditi) ed al Fg.44 con il mappale 559, ente urbano di are 0,40 (are= 00 e ca =40, senza redditi). <b>**DESCRIZIONE DELLE PERTINENZE**</b>: E' da considerarsi pertinenza esclusiva interna, ossia il soffitto-sottotetto, con accesso indipendente interno all'unità immobiliare, accessibile da botola. <b>**PARTI COMUNI**</b>: Dalle informazioni assunte in loco è emerso che non vi sono parti comuni (pertinenze e/o dotazioni esterne comuni) al fabbricato. <b>** MODALITA' DI ACCESSO**</b>:L'unità immobiliare è dotato di doppio ingresso: ingresso principale a nord su via Lauro (P.T) ed ingresso secondario, posizionato lateralmente sulla parete ovest, su via Zara (S1). Nel caso specifico la particolarità rappresentata dal "doppio ingresso" permette una buona fruibilità del cespite. Ascensore non risulta presente. <b>**DESCRIZIONE ED EPOCA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**</b>: Il fabbricato di cui fa parte il bene in stima è composto da: piano seminterrato, piano terra, primo piano e piano sottotetto. E' di vecchia costruzione, risale a prima del 1900 (il primo accatastamento risale al 1940 e l'atto di compravendita di provenienza risale al 1968). La struttura portante verticale è in muratura portante, tipica del luogo. Le strutture orizzontali laterocementizie. Copertura a tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole laterizio. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni generali e manutentive. <b>**CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA**</b>: L'immobile oggetto del pignoramento, è ubicato all'interno di un agglomerato residenziale del centro storico di Capaccio Paestum(capoluogo), antico borgo medioevale di Capaccio, in prossimità del Municipio e della Torre Orologio, nell'area conosciuta come "Case cadute". E' raggiungibile percorrendo la SP13a (lungo la quale si incontrano due importanti complessi religiosi, il Santuario del Getsemani e chiesa della Madonna del</p>		

	Granato posta sotto il Monte Calpazio] oppure la SP168, la cosiddetta Capaccio-Paestum, che conduce sia alla "area archeologica" di Paestum che verso il litorale di Capaccio Paestum (dista circa 10 Km dal mare) verso la borgata di Capaccio Scalo. Ha l'aspetto di un piccolo paese immerso nel verde collinare, serba un suo carattere di separatezza e di contatto con le campagne collinari, con suggestivi scorci panoramici, strade strette e tortuose, attraversamenti pedonali e gradonate. Si tratta di ubicazione centrale, "zona alta/centro storico", di medio pregio, caratterizzata da immobili vecchi e di caratteristiche semipopolari, con problemi di viabilità e sosta.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente è occupato dai proprietari/esecutati e dalla famiglia, così come riportato nel Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia e Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Capaccio Paestum [RISCONTRO ACCESSO ATTI, in allegato]. L'Esperto, inoltre conferma che il bene è posseduto dagli attuali proprietari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Salerno il 20/09/2000  
Reg. gen. 25228 - Reg. part. 4199  
Quota: 1/1  
Importo: € 86.764,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 41.316,55  
Spese: € 45.448,21  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 7,20 %  
Rogante: Barela Sergio  
Data: 18/09/2000  
N° repertorio: 51288  
Note: Vedasi Certificazione notarile ex art. 567 co. 2 cpc in atti. Le formalità gravanti sui beni relativa ai nominativi dei dante causa nel ventennio, ed incrociando le ispezioni sui nominativi dei debitori e dei dante causa con quelle effettuate sui beni. Oneri di cancellazione € 35,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Salerno il 16/12/2005  
Reg. gen. 62148 - Reg. part. 15996  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: FASANO MATTEO  
Data: 14/12/2005  
N° repertorio: 38534  
N° raccolta: 17781  
Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria del 29/05/2017, corrispondente alla nota n.2 (Isp.n.SA 216247/2). Oneri di cancellazione € 35,00.



### Trascrizioni



- **Atto Esecutivo\_Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Salerno il 20/01/2017  
Reg. gen. 2339 - Reg. part. 1800  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Note: Vedasi Ispezione Ipotecaria del 29/05/2017, corrispondente alla nota n.3 Oneri di cancellazione: € 294,00. Formalità a carico dell'acquirente.

