
TRIBUNALE DI SALERNO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacolare Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2018 del R.G.E.

contro



Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

84047 -

Nata a



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 335/2018 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 19/02/2019, il sottoscritto Arch. Iacolare Maria Teresa, con studio in Via Demetrio Moscato, 11 - 84125 - Salerno (SA), email arch.iacolaremariateresa@alice.it;atroncone@tiscali.it, PEC mariateresa.iacolare@archiworldpec.it, Tel. 392 5461948, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2019 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 Paestum (SA) - in Via Carducci n. 57, piano 1

DESCRIZIONE

L'alloggio è situato in Via Carducci n. 57 del Comune di Capaccio e non in via Piave 3, come da attestazione comunale del 29 marzo 2019;

L'immobile è parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli fuori strada. Risulta in parte realizzato in epoca antecedente al 1967. Esso è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali, un piano primo (sede del cespite) e un secondo piano adibiti a civile abitazione.

é possibile parcheggiare lungo la strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capaccio Paestum (SA) - in Via Carducci n. 57, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° la Sottoscritta sulla piattaforma www.procedure.it per poter accedere agli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti a corredo della procedura esecutiva. La certificazione del notaio dott.ssa Mariassunta Verrastro, notaio in Avigliano (Pz) alla via Giustino Fortunato n. 38, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Potenza, Lagonegro, Menfi, Sala Consilina attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

Anche in questo documento è indicato l'indirizzo errato.

TITOLARITÀ



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

- (Proprietà 1/2)

Codice fiscale:
via

Nato a



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)

Codice fiscale:
via

Nato/a a



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 22/02/2011, con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 26/10/2010 n. 2507/10 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi

CONFINI

L'appartamento confina, con via Carducci, con eredi da due lati e altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,85 mq	91,40 mq	0,55	50,27 mq	3,08 m	1
Totale superficie convenzionale:				50,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è ubicato in via Carducci, 57 di Capaccio capoluogo. Presenti, nelle imminenti vicinanze, la sede del Comune, una scuola media statale e l'Istituto comprensivo Capaccio capoluogo, per tutte le altre scuole è necessario spostarsi verso Capaccio scalo o verso i paesi limitrofi. Sono presenti anche l'ufficio postale e la caserma dei carabinieri. Locali commerciali e punti di ristoro rendono abitabile questo storico posto a 420 m sul livello del mare. La linea 3 dei bus permette il collegamento Capaccio capoluogo con Capaccio scalo.



Il bene oggetto della seguente perizia estimativa, non può essere suddiviso viste le dimensioni esigue.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1999 al 08/09/1993	####NATA A C##	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 724, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 54,74 Piano T-1
Dal 05/04/2004 al 29/10/1999	####NATO A IL ##1	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 724, Sub. 1 Categoria A2 Superficie catastale 80 mq Rendita € 54,74 Piano T-1
Dal 26/10/2010 al 05/04/2004	## ##	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 724, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 80 mq Rendita € 54,74 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 26/02/2004		Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 724, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 54,74 Piano 1
Dal 07/03/2019 al 26/02/2004	## PROPRIETA' PER 1/2 E #### PROPRIETA' PER 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 724, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 54,74 Piano T-1

Sono state acquisite, all'Ufficio N.C.E.U. di Salerno estratto di mappa, visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato. Dall'estratto di mappa e da successive verifiche effettuate presso l'ufficio catastale di Salerno, ho constatato che l'immobile non è stato riportato in mappa.

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	724	1		A2	2	2,5	80 mq	54,74 €	T-1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito di ispezione effettuata presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, dopo aver ispezionato con cura ogni singolo vano, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture, si sono accertate delle lievi difformità. Lo stato esistente non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - sez. N.C.E.U. Si è rilevato che sono state realizzate modeste modifiche interne all'alloggio. Nell'appartamento, oggetto della presente relazione estimativa, sono in corso dei lavori di ristrutturazione. In particolare è stato realizzato un unico ambiente cucina soggiorno ed è stata ricavata una piccola cameretta con lo spostamento, di circa 60 cm, di un tramezzo.

Occorre presentare all'Ufficio del Catasto una scheda con la variazione catastale

Dall'estratto di mappa e da successive verifiche effettuate presso l'ufficio catastale di Salerno, ho constatato che l'immobile non è stato riportato in mappa.

Occorre presentare all'Ufficio del Catasto il TIPO Mappale

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile sono in esecuzione lavori di ristrutturazione. Sono stati realizzati gli impianti, idraulico ed elettrico ex novo ed è stato sostituito il pavimento. Nel bagno il pavimento è stato sostituito e, nello spazio nicchia risultante tra la parete della camera da letto e quella del bagno, è stata realizzata la doccia interamente rivestita con mattonelle tipo mosaico in questo modo è stato rivestito anche il piatto doccia mentre le altre pareti non presentano rivestimento, inoltre non tutti i servizi igienici risultano installati. Unica fonte di areazione, una finestra alta che apre sul vano scala. Sul balcone vi è un box copri caldaia, quest'ultima non risulta installata. I termosifoni non risultano installati. Gli infissi sono in legno e sono completati dalla persiana avvolgibile, nella cucina soggiorno deve essere la persiana non risulta montata. Le bussole sono anch'esse in legno tamburato di tipo economico. Infissi e bussole non sono stati sostituiti. Parte del cespite è anche un vano sottoscala posto al piano terra e chiuso con un portoncino in alluminio e vetro.

PARTI COMUNI

L'ingresso all'immobile è anche per altri appartamenti.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita il cespite è stato venduto, " nello stato di fatto e di diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con le relative servitù attive e passive di qualsiasi genere, con l'accesso attraverso le vie esistenti."



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato in via Carducci, 57 di Capaccio capoluogo ed è parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli fuori strada. Risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 1967, mentre la sopraelevazione è di epoca successiva. Esso è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali, un piano primo (sede del cespite) e un secondo piano adibiti a civile abitazione. L'edificio presenta una copertura a falde inclinate. L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietrame ben squadrato, di adeguato spessore e malta comune.

Le tramezzature sono in laterizio forato, i solai del tipo misto in calcestruzzo e laterizio appoggiati a cordoli in c.a. ancorati nei muri perimetrali. L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice su pianta rettangolare. Le facciate esterne sono in muratura faccia a vista. Lo stato di conservazione e manutenzione finiture esterne e dello stabile è di tipo economico ed in sufficiente stato di conservazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile risulta disabitato essendo, in corso, lavori di ristrutturazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1990 al 06/03/2019	### NATO IL ##21/01/1970## PROPRIETARIO DI 1/2 DELL'IMMOBILE PIGNORATO Codice Fiscale/P.IVA:	IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 N. 602			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.	14/12/2006	4842/100	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/11/1990 al 06/03/2019	#### NATO A #### PROPRIETARIO DI 1/2 DELL'IMMOBILE PIGNORATO Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE UNEP SALERNO	26/09/2018	8633	



	MRARCC70A21H703H	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1990 al 06/03/2019	#### NATO A ## PROPRIETARIO DI 1/2 DELL'IMMOBILE PIGNORATO Codice Fiscale/P.IVA:	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		pubblico ufficiale ANGRISANI ANTONIA	05/04/2004	60136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1990 al 06/03/2019	### NATO A S IL #### PROPRIETARIO DI 1/2 DELL'IMMOBILE PIGNORATO Codice Fiscale/P.IVA:	Atto tra vivi -COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale ANGRISANTI ANTONIA	15/04/2004	60135	10953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		locali della Banca di Credito Cooperativo di Capaccio, via Nazionale n. 241	05/04/2004	16224	12694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	15/04/2004		
Dal 13/11/2004 al 06/03/2019	#### NATO A IL #### PROPRIETARIO DI 1/2 DELL'IMMOBILE PIGNORATO Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO TRA VIVI-VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO TRIBUNALE DI SALERNO	26/10/2010	2507/2010	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'ATTO DI PROVENIENZA E' IN ALLEGATO

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente classifica l'immobile -area agricola di pianura- in zona A2 ad interesse storico artistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, la Scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Capaccio accertando che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito antecedentemente il 1967, non è stata trovata documentazione inerente l'immobile. Non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio né altra pratica edilizia.

Da ricerche espletate presso il comune di Capaccio non risulta richiesta di certificato di agibilità per il bene oggetto della presente.

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.

Nell'appartamento sono in corso lavori di ristrutturazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per determinare il valore venale del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del “più probabile valore di mercato”. Tale criterio può attuarsi mediante i procedimenti di stima sintetico e analitico. Si tralascia quest’ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all’attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato. La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico mediante l’analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona.

Valutazione estimativa

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su indagini svolte presso società immobiliari, sul periodico Quotazioni Immobiliari dell’ Agenzia delle Entrate del 2 trimestre 2018, sulle rilevazioni dell’Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del territorio, e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari site in Capaccio. Tali indagini hanno permesso di accertare i valori di mercato di unità immobiliari residenziali simili sulla base di tre macro-fattori:

Zona: l’immobile pignorato è situato nella zona nord del Comune di Capaccio in provincia di Salerno. E’ parte del centro storico di un Comune molto esteso e che comprende anche Capaccio Scalo e Paestum. L’edificio è situato, all’inizio della strada Costabile Carducci, in prossimità dell’edificio Comunale. Poco distante l’istituto comprensivo e la scuola media. Per le altre scuole è necessario spostarsi verso Capaccio Scalo, Paestum o nei paesi limitrofi distanti solo pochi chilometri ai quali è collegata con limitate corse dell’autobus. Essendo un centro storico sono presenti piccoli negozi al dettaglio.

-Edificio: Realizzato in epoca antecedente al 1967 si trova sulla via Costabile Carducci di Capaccio paese

-Unità abitativa: l’abitazione è posta al primo piano del fabbricato ed è composta da 2,5 vani; nell’appartamento sono in corso lavori di ristrutturazione.

In definitiva, considerando i risultati delle indagini effettuate presso l’osservatorio immobiliare, le quotazioni immobiliari ed agenzie della zona, il valore assunto come riferimento per la valutazione del cespite oggetto del pignoramento è quindi pari a:

1000,00 €/mq

La superficie commerciale lorda dell’appartamento in esame, allo stato attuale è determinata sommando la superficie residenziale lorda (comprensiva dei muri perimetrali e dei tramezzi al 100 %, dei muri confinanti con altre proprietà al 50%,) alla superficie non residenziale dei balconi al 25% per un totale pari a 86,90 metri quadrati ossia :

$86,90 + 0,25 \times 6,00 = 91,40$ mq

Tenendo conto dei coefficienti di differenziazione :

CARATTERISTICHE	OEFF. COR. di immobile e di zona
L’appartamento si trova al primo piano	0,90 x
Affaccio: su strada comunale	0,80 x
Strada silenziosa	1,05 x
Finitura: economica	0,70 x
Riscaldamento: in fase di realizzazione	1,05 =



0,55

La effettiva superficie lorda commerciale dell'appartamento è pari a:

$91,40 \text{ mq} \times 0,55 = 50,27 \text{ mq}$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale risulta pertanto essere:

$1.000 \text{ euro/mq} \times 50,27 \text{ mq} = 50270,00 \text{ euro}$



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capaccio Paestum (SA) - in Via Carducci n. 57, piano 1
L'alloggio è situato in Via Carducci n. 57 del Comune di Capaccio e non in via Piave 3, come da attestazione comunale del 29 marzo 2019; L'immobile è parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli fuori strada. Risulta in parte realizzato in epoca antecedente al 1967. Esso è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali, un piano primo (sede del cespite) e un secondo piano adibiti a civile abitazione. é possibile parcheggiare lungo la strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 724, Sub. 1, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 50.270,00
stima del bene: box note

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capaccio Paestum (SA) - in Via Carducci n. 57, piano 1	50,27 mq	1.000,00 €/mq	€ 50.270,00	100,00%	€ 50.270,00
				Valore di stima:	€ 50.270,00

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.

Salerno, li 08/05/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iacolare Maria Teresa



- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestazione variazione di indirizzo e estratto PRG (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/03/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto
- ✓ N° 8 Foto - perizia fotografica e planimetria con coni ottici
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato contestuale e di matrimonio
- ✓ N° 10 Altri allegati - email



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capaccio Paestum (SA) - in Via Carducci n. 57, piano 1
L'alloggio è situato in Via Carducci n. 57 del Comune di Capaccio e non in via Piave 3, come da attestazione comunale del 29 marzo 2019; L'immobile è parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli fuori strada. Risulta in parte realizzato in epoca antecedente al 1967. Esso è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali, un piano primo (sede del cespite) e un secondo piano adibiti a civile abitazione. é possibile parcheggiare lungo la strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 724, Sub. 1, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente classifica l'immobile -area agricola di pianura- in zona A2 ad interesse storico artistico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 335/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capaccio Paestum (SA) - in Via Carducci n. 57, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 724, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	50,27 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile sono in esecuzione lavori di ristrutturazione. Sono stati realizzati gli impianti, idraulico ed elettrico ex novo ed è stato sostituito il pavimento. Nel bagno il pavimento è stato sostituito e, nello spazio nicchia risultante tra la parete della camera da letto e quella del bagno, è stata realizzata la doccia interamente rivestita con mattonelle tipo mosaico in questo modo è stato rivestito anche il piatto doccia mentre le altre pareti non presentano rivestimento, inoltre non tutti i servizi igienici risultano installati. Unica fonte di areazione, una finestra alta che apre sul vano scala. Sul balcone vi è un box copri caldaia, quest'ultima non risulta installata. I termosifoni non risultano installati. Gli infissi sono in legno e sono completati dalla persiana avvolgibile, nella cucina soggiorno deve essere la persiana non risulta montata. Le bussole sono anch'esse in legno tamburato di tipo economico. Infissi e bussole non sono stati sostituiti. Parte del cespite è anche un vano sottoscala posto al piano terra e chiuso con un portoncino in alluminio e vetro.		
Descrizione:	L'alloggio è situato in Via Carducci n. 57 del Comune di Capaccio e non in via Piave 3, come da attestazione comunale del 29 marzo 2019; L'immobile è parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli fuori strada. Risulta in parte realizzato in epoca antecedente al 1967. Esso è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali, un piano primo (sede del cespite) e un secondo piano adibiti a civile abitazione. é possibile parcheggiare lungo la strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

