



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.Reg. 136/2013



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

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Con omissis



Esperto incaricato

arch. Emanuela Spiotta



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Michela Eligiato

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare N° 136/2013

Creditore procedente: **OMISSIS**

Debitore: Sig. **OMISSIS**

PREMESSA E OGGETTO DELLA PERIZIA

La sottoscritta architetto Emanuela Spiotta, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Salerno al n. 3082 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), con studio in Vallo della Lucania via P.Tipoldi 3/B, in data 24/11/2016 ha prestato giuramento in qualità di esperto per provvedere alla **stima del compendio pignorato al Sig. [REDACTED]** sito nella fraz. Licusati, Comune di Camerota (SA), e di relazionarlo sulla scorta del quesito dal Giudice formulato (ex art.569 c.p.c.) ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

Il Giudice concedeva alla stessa termine per la trasmissione in copia del proprio elaborato, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza del 14/06/2017; assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto **due lotti di terreno** ubicati nella fraz. di Licusati Comune di Camerota (SA):

- Il primo **lotto di terreno** per un totale di ca. **700 mq catastali** ed i fabbricati ivi edificati, costituiti da un **edificio/palazzina in c.a. oggetto di ristrutturazione** di superficie in pianta di ca. 100mq con **attiguo locale seminterrato destinato a cantina, legnaia o deposito** di ca. 250mq **allo stato grezzo** (opere realizzate: fondazioni, strutture portanti e solai) e area privata destinata a parcheggio all'aperto.
- Il secondo lotto di superficie in pianta di ca. **500 mq catastali** destinata ad area esterna terrazzata e cementata di pertinenza alle residenze.

Così distinti in Catasto Fabbricati e Catasto Terreni della provincia di Salerno:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto Fabbricati (CF) – Foglio 42 – Comune di Camerota											
Dati Identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.IIa	Sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consi- stenza	Superf. catastale	Rendita	Piano	
-	42	337			A/4	1					
-	42	1348	2		A/4	1	4 vani	111 m ² Totale escluse aree scoperte:110 m ²	€227,24	1	
-	42	1348	3		A/4	1	4 vani	111 m ² Totale escluse aree scoperte:110 m ²	€227,24	2	
-	42	1348	4	-	Lastrico solare F/5		4 vani			3	
-	42	1348	5		A/4	1	1 vani	34 m ² Totale escluse aree scoperte:34 m ²	€56,81	T	
-	42	1348	6		C/1	5	25 m ²	Totale: 35 m ²	€251,77	T	
-	42	1348	7		C/1	5	33 m ²	Totale: 45 m ²	€332,34	T	
Catasto Terreni (CT)											
	Foglio	Part.IIa	Sub	Porz	Qualità	Classe	deduz	Superficie m ²		Reddito	
-	42	1348			ENTE URBANO						
	42	1349	-	-	Querceto	21		ha are ca		Domeni- cale	Agrario
								04	39	€ 0,57	0,11

PREMESSA

1. OPERAZIONI PERITALI

16.12.2016 Comunicazione alle parti della data di svolgimento del sopralluogo. (cfr. *Allegato 2*);

03.01.2017 Agenzia del Territorio di Salerno, visure catastali e planimetrie degli immobili. (cfr. *Allegato 6*);

27.01.2017 Sopralluogo in Licusati fraz. di Camerota presso i beni in oggetto, alla presenza degli esecutati. (cfr. *Allegati 3- 5*);

07.02.2017 Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Camerota (SA) (cfr. *Allegato 8*);

09.03.2017 Comune di Camerota Ufficio Tecnico Comunale, con la supervisione del Responsabile del Servizio **OMISSIS**, accesso agli atti inerenti i beni ed estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi disponibili. (cfr. *Allegato 8*)

23.03.2017 Agenzia del Territorio di Salerno-Conservatoria del Registro Servizio di Pubblicità immobiliare Elenco aggiornato delle Formalità pregiudizievoli. (cfr. **Allegato 7**).

La sottoscritta esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

RELAZIONE SUI QUESITI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - Identificazione del bene

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- **Verifica completezza della documentazione**

Constatato che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2 risulta incompleta, il CTU ha ritenuto necessario aggiornare ed acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile esecutato (cfr. **Allegato 6 - visure catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile esecutato (cfr. **Allegato 7- Visure Ipotecarie**);
- Richiesta presso il Comune di Camerota (SA) Settore Urbanistico di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (cfr. **Allegato 8 – richiesta accesso atti**), in data 07/02/2017.

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 23/03/2017 sono risultate le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

a) iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto presso la Conservatoria di Salerno 20/11/2003

Reg. Gen. n°39960 - Reg. Part. n° 6676

Importo: Euro 240.000,00

A favore di: OMISSIS

Contro: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capitale: Euro 120.000,00
 Rogante: Notaio Rosa Barra (Battipaglia)
 Data: 19/11/2003
 N°Repertorio: 23906
 N°Raccolta:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**b) trascrizioni:**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 27/01/2014

Reg. Gen. n°2713 - Reg. Part. n°2373

A favore di: OMISSIS

Contro: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Mappe**

Poiché la planimetria catastale non è stata depositata agli atti, il CTU ha provveduto a richiederla all'Agenda del Territorio di Salerno, ritenendola indispensabile per l'esatta individuazione del bene.

(cfr. *Allegato 5 - visure catastali*)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Quota Pignoramento**

Il pignoramento risulta sulla quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile come indicato nella nota di trascrizione del 27.09.2014 al numero di repertorio 1240/2013.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di pubblicità immobiliare, risulta la seguente provenienza:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Titolarità**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- ✓ **OMISSIS** (proprietà 1/1) in regime di separazione dei beni

Codice fiscale: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Stato di occupazione**

Gli immobili non risultano occupati né dal proprietario né da altri. Il proprietario occupa l'appartamento al primo piano solo per brevi periodi perché vicino al luogo di lavoro.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Provenienza**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2001	Proprietà 1/1 in regime di	Atto di compravendita			
		Rogante	data	Repertorio n°	Raccolta n°

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	separazione dei beni	Notaio			
		Vincenzo De Luca	29/10/2001	33727	11630
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.part.
		Conservatoria di Salerno	08/11/2001	31172	23833

QUESITO DUE – “Descrizione del bene”

*descriva, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

• **Dati catastali**

Comune di Camerota (SA)

Fraz. Licusati**Catasto Fabbricati – Dati identificativi:**

- A. foglio 42, particella 1348, sub.5, Piano T, Cat.A/4, Classe 1, Consistenza 1 vano, rendita € 56,81;
ANNOTAZIONE: deriva dal fg. 9 mappale 197 sub2.
- B. foglio 42, particella 1348, sub.6, Piano T, Cat.C/1, Classe 5, Consistenza 25m², rendita € 251,77;
ANNOTAZIONE: deriva dal fg. 9 mappale 197 sub8.
- C. foglio 42, particella 1348, sub.7, Piano T, Cat.C/1, Classe 5, Consistenza 33m², rendita € 332,34;
ANNOTAZIONE: deriva dal fg. 9 mappale 197 sub9.
- D. foglio 42, particella 1348, sub.2, Piano 1, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, rendita € 227,24;
ANNOTAZIONE: deriva dal fg. 9 mappale 197 sub4.
- E. foglio 42, particella 1348, sub.3, Piano 2, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, rendita € 227,24;
ANNOTAZIONE: deriva dal fg. 9 mappale 197 sub 5.
- F. foglio 42, particella 1348, sub.4, Piano 3, Cat. Lastrico solare;
ANNOTAZIONE: deriva dal fg. 9 mappale 197 sub 6.
- G. foglio 42, particella 337, sub.1, Piano T, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, rendita € 113,62;
ANNOTAZIONE: deriva dal fg. 9, particella 337.

Catasto Terreni – Dati identificativi:

H. foglio 42, particella 1348, TERRENI – ENTE URBANO

I. foglio 42, particella 1349, qualità Querceto, classe 21, are 4, ca 39, Reddito dom. €0,57, agr. €0,11;

indirizzo

via Cavaliere Gallo

- **Confini**

In data 27.01.2017 la sottoscritta ha eseguito i rilievi degli immobili in oggetto (***cf. Allegato 3-rilievi***), rilevando i seguenti confini:

a Nord con via Cavalier Gallo

a Est con stradina privata e proprietà Sig.ra OMISSIS

a Sud con altra proprietà

a Ovest con altra proprietà

Descrizione generale dell'immobile

Per maggiore chiarezza si consiglia di visionare gli allegati grafici e la documentazione fotografica. (***cf. Allegati 4/5***)

La presente esecuzione immobiliare tratta il pignoramento di immobili e terreni ubicati nel Comune di Camerota (SA) alla Frazione Licusati, in via Cavaliere Gallo, ad una distanza di circa 200 mt dal centro storico di Licusati, a 3,5 Km da Camerota e a circa 9 Km da marina di Camerota.

Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno di forma regolare all'interno del quale è stata edificata, alla fine degli anni '50, **una palazzina ora in parte ristrutturata** (due piani fuori terra residenziali + lastrico solare oltre negozi al piano terra), un **fabbricato demolito** (con autorizzazione Edil. n.49 Fasc. Ed. 121/99, riportato al foglio di mappa n.42 p.lle 197-336) e ricostruito al piano terra un **Edificio in c.a. grezzo** da destinare, secondo le previsioni progettuali e relativa Concessione Edilizia, a locale deposito, cantina e legnaia, al primo e secondo piano sul solaio di copertura dello stesso due appartamenti di superficie lorda rispettivamente di ca. 60mq e 40 mq + terrazza.

Si passa ora a descrivere in maniera più dettagliata le distinte unità dell'intero compendio da destinare a vendita giudiziaria.

LOCALI PIANO TERRA

- **LOCALE N°1**

Come da indagini catastali, effettuate dal tecnico in data 03/01/2017, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al **N.C.E.U. al foglio 42, particella 1348, sub.5, Piano T, Cat.A/4, Classe 1, Consistenza 1 vano, rendita € 56,81**, distinto con il numero interno 19, composto di un vano.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è sito al PT e fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da 3 livelli: piano terra, piano 1° e 2°. Si tratta di un unico vano con ampio portone fronte strada (su via Cavalier Gallo) utilizzato come ingresso principale.

Il locale è comunicante con la particella 1348 sub.6 sul lato sinistro.

Risulta essere accatastato con categoria A/4, abitazione di tipo popolare, ma è stato utilizzato in passato come negozio e spazio espositivo annesso al sub 6.

Nelle indicazioni della tavola di progetto "pianta piano seminterrato" allegata al progetto assentito costituisce l'androne di accesso da via Cavalier Gallo al locale seminterrato.

La superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 24,60 con una altezza netta pari a m 2,95. Tale locale risulta realizzato con struttura portante in pietra, con tompagnature in pietra e laterizi. Esternamente il locale si presenta sul fronte strada intonacato e rivestito in pietra su lato opposto, lato est, non intonacato.

Confina:

a Nord	con particella 1348 sub 6 – foglio 42
a Est	con particella 1348 - foglio 42 nuova costruzione piano seminterrato
a Sud	con particella 1348 sub 7 – foglio 42
a Ovest	con affaccio su via Cavalier Gallo

- **LOCALE N°2**

Come da indagini catastali, effettuate dal tecnico in data 03/01/2017, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censiti al **N.C.E.U. al foglio 42, particella 1348, sub.6, Piano T, Cat.C/1, Classe 5, Consistenza 25m², rendita € 251,77**, distinto con il numero interno 17, composto di un vano ed accessori.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è sito al PT e fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da 3 livelli: Piano Terra, Piano 1° e 2°. Si tratta di un monolocale con ampia vetrina fronte strada (su via Cavalier Gallo) utilizzata come ingresso principale. Al vano principale è annesso un piccolo locale ceco per il servizio igienico con solo wc e lavabo e sul lato opposto un

piccolo locale deposito sempre ceco, utilizzato come deposito. Tale corpo annesso al vano principale è interno al sedime del fabbricato esistente. Attualmente comunicante con il sub.6.

L'immobile internamente risulta essere in buone condizioni in quanto interessato da recenti lavori di ristrutturazione. La superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 26,00 (20mq vano principale + 6 mq annessi) con una altezza netta pari a m 2,95.

Il perimetro esterno del locale è in struttura portante in pietra di circa 70 cm mentre i locali annessi sono divisi al vano principale attraverso tramezzi in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

La qualità delle finiture è buona. Intonaci, pavimenti (in cotto) ed infissi, in alluminio, sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono in ottime condizioni. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Confina:

a Nord	con via Cavalier Gallo ingresso interno al locale seminterrato
a Est	con particella 1348 - foglio 42 nuova costruzione piano seminterrato
a Sud	con via Cavalier Gallo
a Ovest	con affaccio su via Cavalier Gallo

- **LOCALE N°3**

Come da indagini catastali, effettuate dal tecnico in data 03/01/2017, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al **N.C.E.U. al foglio 42, particella 1348, sub.7, Piano T, Cat.C/1, Classe 5, Consistenza 33m², rendita € 332,34**, distinto con il numero interno 21, composto di un vano ed accessori.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è sito al PT e fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da 3 livelli: Piano Terra, Piano 1° e 2°. Si tratta di un monolocale con ampia vetrina fronte strada (su via Cavalier Gallo) utilizzata come ingresso principale. Al vano principale è annesso un piccolo locale finestrato per il servizio igienico con solo wc e lavabo e sul lato opposto un piccolo locale ceco, utilizzato come deposito. Tale corpo annesso al vano principale fuoriesce dal sedime del fabbricato esistente prima della concessione edilizia del 1999, così come esaminato dalla relazione e dalle tavole tecniche nella variante in corso d'opera al permesso di costruire 20/05/2004 n°78.

L'immobile internamente risulta essere in buone condizioni in quanto interessato da recenti lavori di ristrutturazione. La superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 37,15 (30mq vano principale + 7,15mq annessi) con una altezza netta pari a m 2,95.

Il vano principale risulta realizzato con struttura portante in pietra di circa 70 cm mentre il corpo, aggiunto successivamente, che ospita gli annessi è in calcestruzzo cementizio armato con tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati. La qualità delle finiture è buona. Intonaci, pavimenti (in cotto) ed infissi, in alluminio, sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono in ottime condizioni. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Confina:

- a Nord con particella 1348 sub 5 – foglio 42
- a Est con particella 1348 - foglio 42 nuova costruzione piano seminterrato
- a Sud con via Cavalier Gallo ingresso interno al locale seminterrato
- a Ovest con affaccio su via Cavalier Gallo

Si allega la documentazione fotografica (cfr. Allegato 4- doc.fotografica)

Riepilogo dettaglio Consistenza – LOCALI PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superf. convenz.	altezza
LOCALE n°1*	24,64 mq	30,30 mq	1,00	30,30 mq	2,95 m
Superficie convenzionale complessiva				30,30 mq	
LOCALE n°2	26 mq	32,65 mq	1,00	32,65 mq	2,95 m
Superficie convenzionale complessiva				32,65 mq	
LOCALE n°3	37 mq	47,60 mq	1,00	47,60 mq	2,95 m
Superficie convenzionale complessiva				47,60 mq	

*Il locale n°1 secondo le previsioni di progetto è un passaggio al locale seminterrato.

APPARTAMENTI• **APPARTAMENTO N°1****PIANO PRIMO**

Come da indagini catastali, effettuate dal tecnico in data 03/01/2017, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al **N.C.E.U. al foglio 42, particella 1348, sub.2, Piano 1, Cat.A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, rendita € 227,24.**

L'appartamento è ubicato al piano primo rispetto alla strada comunale (via Cavalier Gallo).

Il fabbricato è lo stesso dove si sviluppano al piano terra i locali commerciali sopra descritti.

Trattasi di un'abitazione con altezza di circa 3,10 metri, frazionata in due unità abitative. L'ingresso di entrambe le unità è sul lato opposto alla strada, vi si accede da un pianerottolo raggiungibile da una scala esterna scoperta.

La prima delle due unità abitative è un **bilocale** costituito da due vani più servizio igienico. Per accedere al servizio igienico bisogna entrare nel soggiorno attrezzato con angolo cottura mentre la seconda camera è separata da un corridoio lungo circa 6 metri. I due vani hanno entrambi una porta finestra a cui si accede ad un balcone largo poco meno di un metro che affaccia su via Cavalier Gallo. La seconda unità abitativa è un **monolocale**, adiacente al bilocale. L'appartamento ha ingresso indipendente ed è costituito da una cucina con balcone ed un w.c.

La qualità delle finiture è buona. Intonaci, pavimenti (in gres porcellanato) ed infissi, in alluminio con avvolgibile, sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono in buone condizioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di caldaia esterna. Presenta qualche problema di infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento soprastante e tali infiltrazioni causano macchie di umidità sul soffitto. La causa delle infiltrazioni è l'acqua piovana poiché l'appartamento del piano di sopra è interessato da lavori di ristrutturazione, privo di infissi e pavimentazione. Si allega la documentazione fotografica (**cfr. Allegato 5- doc.fotografica**).

Le facciate esterne presentano un pessimo stato di conservazione, l'intero fabbricato è in fase di ristrutturazione.

Dettaglio Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superf. convenz.	altezza
BILOCALE 1° piano	53,30 mq	62,50 mq	1,00	62,50 mq	3,10 m
Balcone*	7,66 mq	7,66 mq	0,30	2,30 mq	0,00m
Superficie convenzionale complessiva				64,80 mq	
MONOLOCALE 1° piano	32 mq	38,30 mq	1,00	38,30 mq	3,10 m
Balcone*	4,15 mq	4,15 mq	0,30	1,20 mq	0,00m
Superficie convenzionale complessiva				39,50 mq	-

*comunicante con i Vani principali, pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

- **APPARTAMENTO N°2**

PIANO SECONDO

Come da indagini catastali, effettuate dal tecnico in data 03/01/2017, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al **N.C.E.U. al foglio 42, particella 1348, sub.2, Piano 2, Cat.A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, rendita € 227,24.**

L'appartamento è ubicato al piano secondo del fabbricato dove si sviluppano al piano terra i locali commerciali ed al primo piano le due unità immobiliare appena descritte. A differenza di queste l'appartamento non risulta frazionato ma oggetto di lavori di ristrutturazione interna, mancano rifiniture: infissi. È assente qualsiasi collegamento verticale per raggiungere il piano, la scala si arresta sul pianerottolo del primo piano.

Tutti e quattro i prospetti non presentano superfetazioni. Sul fronte strada le bucaure seguono quelle del piano sottostante, compreso il balcone, sul lato opposto è presente un solo ingresso.

- **LASTRICO SOLARE**

PIANO terzo

Come da indagini catastali, effettuate dal tecnico in data 03/01/2017, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al **N.C.E.U. al foglio 42, particella 1348, sub.2, Piano 3, lastrico solare.**

Preciso, preliminarmente, che questo, nello stato in cui si trova, richiede interventi concernenti la sua conservazione. Tale lastrico è accessibile dal vano scala comune, attualmente elevato solo fino al piano primo. Non avendo lo stesso rendita catastale trattasi

di lastrico solare suscettibile di risistemazione. Il progetto presentato con pratica edilizia 66/99 fa emergere la conversione del lastrico in un sottotetto, con copertura che presenta un solo terrazzino sul versante stradale. Il sottotetto sarà pertinenza degli appartamenti sottostanti, da destinare all'uso condominiale per gli accessi e per la manutenzione dei locali tecnici.

Dettaglio Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	coefficiente	Superf. convenz.	altezza
Appartamento n°2	85,50 mq	100,80 mq	1,00	100,80 mq	3,20 m
Balcone*	11,80 mq	11,80 mq	0,30	3,54 mq	0,00m
Superficie convenzionale complessiva				104,34 mq	
LASTRICO SOLARE**	-	100,80 mq	0,15 0,05	7,54 mq	0 m

* comunicante con i Vani principali, pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

** qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5%, per la quota eccedente mq. 25.

TERRENI

- **TERRENO N°1- ENTE URBANO**

Come da indagini catastali, effettuate dal tecnico in data 03/01/2017, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al **N.C.E.U. al foglio 42, particella 1348.**

Oltre agli immobili appena descritti sulla particella è edificato un locale in c.a. per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia nel 2003, ed è destinato secondo le previsioni di piano a locale deposito (piano seminterrato), e alloggi (primo e secondo piano) (Rif. Ed. n.29 Fasc. 67/99).

Attualmente si è rilevato che sono state realizzate le opere di fondazione, le strutture portanti (pilastri e travi in c.a.) e il solaio del primo piano. È presente una rampa esterna per l'accesso dal piano di campagna al primo piano.

Non sono stati realizzati: la scala fino al piano sottotetto, la copertura e i due appartamenti sul lato ovest da erigere sul solaio di copertura del locale seminterrato.

Di seguito vengono indicati alcuni dati delle opere realizzate e da realizzare, rimandando per un dettaglio analitico e descrittivo agli elaborati tecnici, alla documentazione fotografica allegata ed alle tavole/elaborati di Progetto assentiti dal Comune con l'ultima Concessione Edilizia rilasciata all'esecutato.

Locale seminterrato:

Si accede a questo locale da apertura sul lato ovest. Nelle indicazioni della tavola di progetto "pianta piano 1° livello" allegata al progetto assentito, l'accesso avverrà dal locale sub.5 direttamente da via Cavalier Gallo.

Planimetricamente il locale seminterrato assentito è posizionato sul lato sx a ridosso della stradina privata con muro di consolidamento in c.a. sul lato destro dove è ubicata la stradina di accesso al fondo, verranno realizzati degli accessi per il carico e lo scarico. Il locale presenta servizi igienici sul lato sx. La costruzione in muratura e c.a. è al grezzo quindi priva di intonaco e rifiniture. Le altezze interne sono di 3,50 metri mentre la **superficie omogeneizzata di pertinenza esclusiva a servizio dell'unità è di ca. 130 mq.**, avente superficie reali pari a 260mq.

OPERE DA REALIZZARE:

Primo piano: (prevista) = 60 mq + terrazza ca. 140mq

La superficie rilevata del solaio del "terrazzo di copertura seminterrato" è pari a circa 200mq di cui ca.60mq costituiscono il solaio di calpestio dell'appartamento del primo piano, come si è rilevato attraverso la misurazione tra i pilastri portanti ca.9,25 x 6,35 m. Nelle misure indicate nella tavola "pianta piano 1° livello" allegata al progetto assentito, sono previste le seguenti misure lorde coperte 9,25 x 6,35 m; altezza netta interna di ca.2,80m.

Secondo piano: (prevista) = 30 mq + terrazzo coperto ca.30mq

Nelle misure indicate nella tavola "pianta piano 1° livello" allegata al progetto assentito, sono previste le seguenti misure lorde coperte 9,25 x 6,35 m, (comprensiva di terrazzo sul lato sud) altezza netta interna di ca.2,40m.

I recenti rilievi tecnici hanno evidenziato che sono state sostanzialmente rispettate le misure indicate nel Progetto, in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata ed assentita dal comune. Le lievi difformità riscontrate (maggiore superficie dei servizi igienici nel locale seminterrato) potranno essere sanate in quanto compatibili con i regolamenti edilizi e la normativa urbanistica vigente attualmente ed all'epoca della realizzazione previo rilascio di un nuovo permesso di costruire.



- **TERRENO N°2**

L'area è terrazzata con muri di sostegno rivestiti in pietra. Una rampa permette di salire fino ad una quota di 3,50metri. I lavori sono in via di completamento attraverso un'opera di escavazione e spostamento di una massa di terra da valle a monte avente superficie reali pari a 430 mq più due terrazze di 30 mq ciascuna. Il verde è posto sul confine del lotto. Caratterizzato da una ventina di conifere che schermano la vicina proprietà.

La **superficie omogeneizzata esclusiva di ornamento delle unità immobiliare è di ca. 50 mq.**

*Superficie scoperta _La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;



QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il pignoramento delle unità negoziali deriva da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobili del 10 giugno 2010 rep. N. 113324 racc. n.5003 richiesta dal notaio Dott. OMISSIS a favore del creditore OMISSIS (nella qualità di mandataria con rappresentanza di OMISSIS) trascritto ai RR.II. del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno con nota n.42 del 27/02/2014, ai nn. Registro gen./partic. 6723/5692 **contro** il Sig. OMISSIS.

Il pignoramento è stato richiesto per il totale dei crediti vantati dal creditore, a quella data, di € 19.686,76, oltre interessi e spese, notificata in data 8 luglio 2013.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi ad eccezione della difformità rilevata riguardante:

Il pignoramento del fabbricato identificato al foglio 42, particella 337, sub.1, Piano T, Cat. A/4, perché demolito quindi inesistente.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

DISCORDANZE CATASTALI

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi. In particolare si espongono di seguito le discordanze più evidenti fra la classificazione catastale (e la conseguente citazione nell'atto) e l'effettivo stato dei luoghi.

- A. Fabbricato: foglio 42, particella 1348, sub.5, Piano T, Cat.A/4, Classe 1, Consistenza 1 vano, rendita € 56,81;** trattasi di un unico vano a cui mancano servizi igienici e finestre, annesso al sub.6;
- C. Fabbricato: foglio 42, particella 1348, sub.7, Piano T, Cat.C/1, Classe 5, Consistenza 33m², rendita € 332,34;** servizi igienici annessi esterni al sedime del fabbricato;
- D. Fabbricato: foglio 42, particella 1348, sub.2, Piano 1, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, rendita € 227,24;** L'immobile risulta frazionato;
- G. Fabbricato: foglio 42, particella 337, sub.1, Piano T, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, rendita € 113,62;** il fabbricato in questione risulta essere stato demolito, e sull'area di sedime generata è stata costruita apertura di accesso carrabile con relativa stradina di penetrazione al lotto di terreno. (cfr. All. Fotografico);
- H. Terreno: foglio 42, particella 1348, ENTE URBANO;** sulla particella è edificato parte del locale deposito pertinenziale (Rif. Ed. n.29 Fasc. 67/99) seminterrato al piano terra;
- I. Terreno: foglio 42, particella 1349, are 4, ca 39;** l'area, classificata come querceto, classe 21, comprende una rampa di accesso a vari terrazzamenti. L'area risulta per buona parte cementata, solo perimetralmente ci sono delle aiuole con alberature sempreverdi;

Tali particelle (**A,C,D, G, H, I**) dovranno essere oggetto di variazione catastale. Dal confronto tra il progettato ed il realizzato emerge che tutto quanto attiene ai manufatti del complesso.

I restanti immobili (**B,E,F nell'elenco**) corrispondono alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento e risultano (cfr. ALL. 03) regolarmente accatastati al Catasto Fabbricati foglio 42 p.IIe 1348 sub. 6,3,4.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La particella di terreno su cui sorge il manufatto risulta nel P.R.G.C. vigente come zona omogenea con destinazione B1 residenziale.

L'area di sedime del fabbricato oggetto d'intervento, ricade nel centro abitato perimetrato della frazione Licusati, **non risultava sottoposta a vincolo paesaggistico fino all'introduzione del D.Lvo 63/08 – art.2.**

L'immobile ricade all'interno del piano territoriale paesistico “Cilento Costiero” approvato definitivamente il 04/10/1997 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nell'ambito del Piano del Parco, l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in zona D (urbane o urbanizzabili).

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa - sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;**RICERCA ATTI**

Per accertare la regolarità dei manufatti formanti il complesso dei beni in oggetto il sottoscritto ha rivolto formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota (SA)

In particolare si sono richiesti:

- ✓ Estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente presente agli atti (condoni etc.) relativamente agli immobili iscritti al Catasto fabbricati: Fg. 42 P.IIa 1348;

L'istanza, con la diretta assistenza del Responsabile dell'area ufficio tecnico dott.ssa Antonietta Coraggio, ha prodotto la seguente documentazione:

- 1) Fabbricato demolito con Autorizzazione Edilizia n.49 Fasc. Ed. n. 121/99
- 2) Concessione edilizia Reg. Costruzioni n°29 Fasc.67/99 del 25/03/2003;
C.E. 78/2004 del 20/05/2004, Pratica Ed. N.049/04/rp;
C.E. 51/2006 del 13/04/2006 Pratica Ed. N. 192/05/rp.

- 3) Richiesta di rinnovo permesso di costruire n.51/06 e n.78/04. Prot.Gen. 5235 e n.5236 del 10.04.2009;
- 4) Insieme alle distinte C.E. sono state consegnate alla sottoscritta copie conformi degli elaborati progettuali relativi alle stesse, che vengono allegati alla presente relazione tecnica.
(*cf. Allegato 8 – relazione tecnica*);

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Tutti i manufatti presenti sul lotto risultano realizzati, in più tempi, in virtù della C.E. e varianti in corso d'opera richiamate al precedente punto 1.

Dopo lo studio degli atti e dei progetti la sottoscritta può fornire la seguente descrizione sintetica dei provvedimenti autorizzatori relativi ai beni sottoposti a pignoramento:

- **C.E. prot. n.10304 del 02/09/05 -Variante in Corso d'opera alla C.E. n. 78 del 20/05/2004 relativi alla realizzazione di un piano seminterrato a pertinenza del fabbricato distinto in catasto al foglio 42, part.IIa 197-336 e la ricostruzione di un fabbricato insistente su area distinta in catasto al foglio 42. par.IIa 337;** come evidenziato nella relazione tecnica, a firma del tecnico progettista Arch. OMISSIS, la richiesta di variante discende dall'accertamento eseguito in data 07/11/2004 dalla polizia municipale di Camerota, in seguito alla disposizione di servizio n.4 datata 28/07/2005 del Responsabile Ufficio Tecnico Area Urbanistica del Comune di Camerota, relative alle sole parti del fabbricato che incidono sulle distanze delle pareti finestrate con proprietà contigua della Sig.ra OMISSIS.

In seguito a tali provvedimenti notificati alle parti interessate, il Sig. OMISSIS fino ad oggi non ha realizzato tale opere. Per cui non si evidenziano difformità al progetto approvato.

Sono state invece riscontrate lievi difformità nella realizzazione di alcuni particolari delle opere eseguite nella struttura grezza dell'edificio non ultimato, consistenti nell'ampliamento della superficie del vano igienico (descritte in risposta al "quesito due" della Relazione), sanabili in quanto non in contrasto con la normativa urbanistica vigente all'epoca e a quella attuale.

**QUESITO SETTE – “Divisione in lotti”**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il CTU analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. 136/2013, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 27/01/2017 ha individuato **n. 3 lotti** come di seguito descritto:



- LOTTO 1: Locale commerciale in fraz. Licusati comune di Camerota, via Cavalier Gallo n.17, individuato al foglio catastale n.42 p.IIe 1348 sub.5. Il locale è costituito da: un unico vano sprovvisto di finestre con annesso servizio igienico e piccolo vano deposito. La superficie commerciale omogeneizzata come sopra calcolata risulta essere pari a 32,65mq

- LOTTO 2: Locale commerciale in fraz. Licusati comune di Camerota, via Cavalier Gallo n.17, individuato al foglio catastale n.42 p.IIe 1348 sub.7 e 1348 sub.6. Il locale è costituito da: un unico vano con annesso servizio igienico finestrato e piccolo vano deposito. La superficie commerciale omogeneizzata come sopra calcolata risulta essere pari a 47,60 mq.



- LOTTO 3: Edificio non ultimato (tre unità immobiliari + lastrico solare) in fraz. Licusati comune di Camerota, via Cavalier Gallo, individuate al foglio catastale n.42 p.IIe 1348 sub.2/3/4/5 con annessa struttura in c.a. -struttura grezza- con prevista destinazione a deposito al piano seminterrato, residenziale al piano primo e secondo e pertinenza di ornamento (area terrazzata) che insiste sul terreno individuato al foglio catastale n.42 p.IIa 1349, La cui superficie commerciale omogeneizzata come sopra calcolata risulta essere pari a 50mq.



QUESTITO OTTO – “Divisibilità in natura”

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile è pignorato per la quota del 100% della proprietà.

QUESTITO NOVE – “Stato del bene”

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non risultano occupati.

QUESTITO UNDICI – “Determinazione del valore”

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

I vincoli risultanti sono quelli di cui alla risposta al quesito 5.





QUESITO DODICI – “Determinazione del valore”

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.



11.2 Criteri di stima adottati

I beni del compendio da destinare alla vendita giudiziaria sono da ricondurre alle seguenti tipologie di immobili:

- I. **Locale commerciale** fg.42 p.lla1348 sub.6
- II. **Locale commerciale** fg.42 p.lla1348 sub.7
- III. **Edificio non ultimato** primo e secondo piano residenziale con previsione di sottotetto + strutture in c.a. e solai/struttura grezza con prevista destinazione a deposito, cantina, legnaia con due piccole unità immobiliari residenziali sul solaio di copertura dello stesso.



Per la Stima delle prime due tipologie di immobili (I-II), l'aspetto economico che verrà determinato è il Valore di Mercato. Per la determinazione del valore di mercato dei due immobili in esame sono stati applicati il criterio cosiddetto del “valore venale” e quello in base al “valore di capitalizzazione del reddito” reale o potenziale del bene.

Per l'Edificio non ultimato (III) verrà applicato invece il criterio di stima in base all'aspetto economico del **Valore di Trasformazione**, ritenuto più adeguato ed appropriato sia in base alle attuali condizioni intrinseche del bene (consistente valore e conformità urbanistica delle opere edili già realizzate, oggettiva verifica della fattibilità tecnica strutturale/funzionale), sia in base alla suscettività economica e conseguente redditività che il fabbricato potrà offrire a seguito del completamento delle opere previste, ritenute legali e difatti già autorizzate (Concessione Edilizia) dall'autorità territoriale competente.

Il Valore di trasformazione (Vt) verrà determinato detraendo dal Valore di Mercato (Vm) stimato del bene (con le opere completate secondo le linee generali del Progetto e gli indici edificatori



previsti/assentiti in conformità alle vigenti norme urbanistiche) il Costo di Trasformazione (K) ovvero la somma di tutte le spese dirette (costi delle opere, oneri tecnici ed amministrativi) ed indirette (oneri finanziari) necessarie per eseguire la trasformazione.

Pertanto si adotterà la formula $V_t = V_m - K$.

Il valore di mercato "a nuovo" delle diverse tipologie di locali di questo edificio farà riferimento alla superficie commerciale dei vari ambienti indicati nel Progetto (legalmente assentiti dal comune con il rilascio della Concessione Edilizia) ed a valori €/mq rilevati (relativi a residenze e depositi) da informazioni assunte dagli operatori immobiliari e desunte dalla Banca Dati OMI dell'Agazia del Territorio.

FONTI ed INDICAZIONE dei DATI di MERCATO RILEVATI

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi all'evoluzione del mercato delle compravendite di immobili analoghi/comparabili a quelli oggetto di vendita:

- Tecnici liberi professionisti e tecnici comunali dell'Ufficio Espropri;
- Agenzie immobiliari attive nella zona di Camerota;
- Inserzioni di Agenzie immobiliari sul WEB;
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia del Territorio.

In merito alle inserzioni reperite sul WEB nel mese di gennaio/aprile 2017 relative a unità immobiliari in vendita nella fraz. di Licusati sono state individuate alcune inserzioni che in qualche modo possono offrire dei dati di raffronto orientativo utili per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati. Si rimanda comunque ai seguenti link presenti sul WEB:

<http://www.casa.it>; <http://www.immobiliare.it>.

Tra queste inserzioni, quelle che hanno dei riferimenti comparabili a quelli oggetto di stima sono tre:

- Nome agenzia:** immobiliare.it
Appartamento: ingresso indipendente composto da due vani, cucina e bagno, antistante piccola zona giardino. Licusati, zona collinare a 8 Km dal mare e 2 Km da Camerota centro.
Valutazione: 65.000,00 €
Mettratura e composizione: 40 m² - bilocale
Tecnica di valutazione: A corpo
- Nome agenzia:** casa.it
Appartamento: composto al piano terra da patio esterno, soggiorno-pranzo con camino, cucinotto, al primo piano da due camere da letto, bagno, all'ultimo piano da sottotetto praticabile
Valutazione: 90.000,00 € trattabili
Mettratura e composizione: 100 m²
Tecnica di valutazione: A corpo

c) **Nome agenzia:** casa.it**Appartamento:** in posizione centrale (cucina abitabile, quattro stanze da letto, tre bagni, ripostiglio, salone doppio soppalcabile con camino), ampio terrazzo perimetrale**Valutazione:** 230.000,00 € trattabili**Metratura e composizione:** 170 m² + 130 m² terrazzo**Tecnica di valutazione:** A corpo

Un ulteriore riscontro a conferma di alcuni dei valori su elencati deriva dalle quotazioni indicate (v. TABELLA n.1) nella banca dati dell'Agazia del Territorio (OMI).

Si evidenzia che questi sono distinti per destinazione d'uso e relativi alla fascia/zona: Suburbana/ Territorio della frazione Licusati; sono espressi in €/mq riferiti alla superficie lorda e ad immobili in uno stato di **conservazione normale**.

TABELLA n. 1

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio prov.: Salerno

Comune: Camerota - fascia/zona Suburbana/ Territorio della frazione Licusati

2° SEMESTRE 2016

DESTINAZIONE/TIPOLOGIA	VALORE MERCATO €/mq	VALORI LOCAZIONE €/mq
Abitazioni civili	490/710	1,3/1,8
Negozi	540/710	2,6/3,5

Alla luce di queste osservazioni e dall'analisi ponderata dei dati rilevati dalle indagini di mercato, si ritiene congruo e valido, ai fini della stima, di assegnare alle varie tipologie dei beni del compendio i seguenti valori di riferimento dei parametri tecnici:

- **Locali commerciali** piano terra = **800 €/mq.**
- **Abitazioni** = **1.100 €/mq.**

Si ricorda che i valori che verranno assegnati alle residenze, deposito, aree pertinenziali ecc. (riferiti alla superficie netta) sono indicativi, considerato che le caratteristiche degli immobili saranno assunte a livello teorico in base alla tipologia e qualità edilizia delle rifiniture e dei materiali (di qualità media/standard) previsti/utilizzati nella determinazione del Costo di Trasformazione, redatto applicando prevalentemente i prezzi unitari desunti dal Prezzario dei Lavori Pubblici 2011 – Regione Campania.

STIMA del COMPENDIO IMMOBILIARE**LOTTO 1 e 2****Valutazione in base al criterio del valore di mercato**

			LOTTO 1	LOTTO 2
Superficie commerciale	Sc	m ²	32,65	47,60
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame	P	€/m ²	800,00	800,00
Valore di mercato Sc x P=	Vm	€	26.000,00	38.000,00

Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito

				LOTTO 1	LOTTO 2
Fitto mensile €200,00 x 12 mesi	Reddito Lordo	R.A.L.	€	2.400,00	2.400,00
Spese, tasse, ecc. 17% X R.A.L.	a detrarre	S	€	408,00	408,00
	Reddito Netto	R.N.	€	1.992,00	1.992,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona		T	%	4,50	4,50
Valore di capitalizzazione		Vc		44.200,00	44.200,00

Valutazione finale

Valore di stima quale media degli importi precedentemente individuati			LOTTO 1	LOTTO 2
$V = (Vm + Vc) / 2 =$		€	35.000,00	41.000,00

**LOTTO 3****Valutazione del costo di trasformazione**

Come già anticipato, per la stima del Valore del fabbricato si utilizzerà il criterio del Valore di Trasformazione secondo la formula sintetica $V_t = V_m - K$.

Per il Valore di mercato delle opere "finite" sono stati indicati precedentemente i criteri ed i valori di riferimento che saranno utilizzati nella stima.

Per il Costo di Trasformazione è stata invece effettuata una stima sommaria delle opere di completamento della palazzina, prendendo a riferimento, ove possibile, il "Computo metrico e stima dei lavori" allegato alla concessione edilizia n.29 fasc.67/99, rivalutato ed integrato.

I prezzi unitari sono stati desunti dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici – Regione Campania 2016, approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 724 del 16/12/2015.

I prezzi sono comprensivi di spese generali 15% ed utili 10%.

Come si desume dalla scheda l'importo dei lavori occorrenti per completare l'opera sono pari ad **€ 212.000,00**

A questo valore vanno aggiunti:

- ✓ IVA (prevista all'aliquota del 10 %) = € 21.200;
- ✓ Oneri Tecnici (Sanatoria delle opere difformità e tutti gli adempimenti inerenti l'iter tecnico amministrativo necessari per completare l'opera), stimati forfetariamente nella misura di € 15.000;
- ✓ Oneri Finanziari (costo del capitale d'anticipazione, ipotizzando una durata di 12 mesi per la conclusione dei lavori), stimato forfetariamente in € 15.000.

La somma dei costi così stimati, ovvero il **Costo di Trasformazione** è pari a **€ 263.200.**



Nella seguente tabella vengono determinati in maniera analitica, in base alle precedenti considerazioni, i valori stimati delle diverse tipologie di immobili costituenti LOTTO III di beni oggetto di vendita.

III -LOTTO STIMA degli IMMOBILI distinti per TIPOLOGIA VALORE €/mq=1.100					
TIPOLOGIA IMMOBILI		Superficie Lorda	coefficiente	Superf. convenz.	Valore €
pertinenza	Locale seminterrato	260+30,30	0,50	145,15	159.665,00
	Bilocale_ I° piano blocco A	64,80	1,00	64,80	71.280,00
	Monolocale_ I° piano blocco A	39,50	1,00	39,50	43.450,00
	Appartamento_ II° piano blocco A	104,34	1,00	104,34	115.000,00
pertinenza	Sottotetto	100,80	0,15 0,05	7,54	8.300,00
	Appartamento_ I° piano blocco B 140 terrazza	60,00 140	1,00 0,03/0,01	79,00	87.000,00
	Monolocale mansardato_ II° piano blocco B 30 terrazza	30,00 30	1,00 0,03	39,00	42.900,00
pertinenza	Area esterna_giardino	490,00	0,01	50,00	55.000,00
VALORE di MERCATO (edificio completato a nuovo)					582.600,00
COSTO di TRASFORMAZIONE					263.200,00
VALORE DI TRASFORMAZIONE					320.000,00
VALORE TOTALE					320.000,00

In conclusione, il più probabile **Valore di Mercato** del cespite dell'intero compendio immobiliare da destinare a vendita giudiziaria, al netto delle detrazioni monetari è quindi di:

€ 320.000,00 (€ trecentoventimila/00)

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 07/2014

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n°3 lotti così costituiti:

LOTTO I

- **Locale commerciale** ubicato alla fraz. Licusati Comune di Camerota in via Cavalier Gallo. Locale di un vano con servizio igienico e deposito sito al piano terra di una palazzina.

Identificato al Catasto Fabbricati – **Fg. 42, part. 1348, sub.6, Piano T, Cat.C/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale Camerota fraz. Licusati (SA) Via Cavalier Gallo	32,65mq	800€/mq	€35.000,00	100,00	€35.000,00
Valore di Stima					€35.000,00

Valore finale di stima: **€ 35.000,00**

LOTTO II

- **Locale commerciale** ubicato alla fraz. Licusati Comune di Camerota in via Cavalier Gallo. Locale di un vano con servizio igienico e deposito sito al piano terra di una palazzina.

Identificato al Catasto Fabbricati – **Fg. 42, part. 1348, sub.7, Piano T, Cat.C/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale Camerota fraz. Licusati (SA) Via Cavalier Gallo	47,60mq	800€/mq	€41.000,00	100,00	€41.000,00
Valore di Stima					€41.000,00

Valore finale di stima: **€ 41.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE
LOTTO III

- **Edificio non ultimato** ubicato alla fraz. Licusati, Comune di Camerota, via Cavalier Gallo.

Identificato al Catasto Fabbricati: **Fg. 42, part. 1348, sub.5, Piano T, Cat.A/4;**

Fg. 42, part. 1348, sub.2, Piano 1, Cat.A/4;

Fg. 42, part. 1348, sub.3, Piano 2, Cat.A/4;

Fg. 42, part. 1348, sub.4, Piano 3, Cat.lastrico solare;

Identificato al Catasto Terreni: **Fg. 42, part. 1348, ENTE URBANO;**

Fg. 42, part. 1349, qualità Querceto;

Identificativo corpo	Valore di mercato	Costo di trasformazione	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Edificio non ultimato nel Comune di Camerota fraz. Licusati (SA) Via Cavalier Gallo	€582.600,00	263.200,00	320.000,00	100,00	320.000,00
Valore di Stima					€320.000,00

Valore finale di stima: € **320.000,00**

La perizia comprende n° 34 pagine più gli allegati; ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Vallo della Lucania, li 8 maggio 2017

Il Consulente Tecnico di Ufficio

arch. Emanuela Spiotta

Riepilogo bando d'asta**Lotto I**

Locale commerciale ubicato alla fraz. di Licusati, Comune di Camerota (SA) – via Cavalier Gallo, consistenza di un vano con servizio igienico al piano terra di una palazzina.

Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 42, part. 1348, sub.6, Piano T, Cat.C/1.

Destinazione urbanistica: la particella di terreno su cui sorge il manufatto risulta nel P.R.G.C. vigente come zona omogenea con destinazione B1 residenziale.

L'area di sedime del fabbricato oggetto d'intervento, ricade nel centro abitato perimetrato della frazione Licusati, non risultava sottoposta a vincolo paesaggistico fino all'introduzione del D.Lvo 63/08 – art.2. L'immobile ricade all'interno del piano territoriale paesistico "Cilento Costiero" approvato definitivamente il 04/10/1997 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nell'ambito del Piano del Parco, l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in zona D (urbane o urbanizzabili).

Prezzo base d'asta € 35.000,00

Schema riassuntivo:**Esecuzione immobiliare 136/2013 del R.G.E.**

Lotto I - Prezzo base d'asta: € **35.000,00**

Bene N°1 - Appartamento			
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)		
Tipologia immobile:	<table border="1"> <tr> <td>Negoziò Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, part. 1348, sub.6, Piano T, Cat.C/1.</td> <td>Superficie lorda 32,65mq</td> </tr> </table>	Negoziò Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, part. 1348, sub.6, Piano T, Cat.C/1.	Superficie lorda 32,65mq
Negoziò Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, part. 1348, sub.6, Piano T, Cat.C/1.	Superficie lorda 32,65mq		
Pertinenze:	Nessuna		
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta in buone condizioni d'uso.		
Descrizione:	Negoziò di un vano con servizio igienico e deposito sito al piano terra di una palazzina.		

Lotto II

Locale commerciale ubicato alla fraz. di Licusati, Comune di Camerota (SA) – via Cavalier Gallo, consistenza di un vano con servizio igienico al piano terra di una palazzina.

Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 42, part. 1348, sub.7, Piano T, Cat.C/1.

Destinazione urbanistica: la particella di terreno su cui sorge il manufatto risulta nel P.R.G.C. vigente come zona omogenea con destinazione B1 residenziale.

L'area di sedime del fabbricato oggetto d'intervento, ricade nel centro abitato perimetrato della frazione Licusati, non risultava sottoposta a vincolo paesaggistico fino all'introduzione del D.Lvo 63/08 – art.2. L'immobile ricade all'interno del piano territoriale paesistico "Cilento Costiero" approvato definitivamente il 04/10/1997 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nell'ambito del Piano del Parco, l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in zona D (urbane o urbanizzabili).

Prezzo base d'asta € 41.000,00

Schema riassuntivo:**Esecuzione immobiliare 136/2013 del R.G.E.**

Lotto II - Prezzo base d'asta: € 41.000,00

Bene N°1 - Appartamento		
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)	
Tipologia immobile:	Negoziò Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, part. 1348, sub.7, Piano T, Cat.C/1.	Superficie lorda 47,60mq
Pertinenze:	Nessuna	
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale, risulta in buone condizioni d'uso.	
Descrizione:	Negoziò di un vano con servizio igienico e deposito sito al piano terra di una palazzina.	

Lotto III

Struttura di Edificio non ultimato, ubicato alla fraz. di Licusati, Comune di Camerota (SA) – via Cavalier Gallo, composto da: primo e secondo piano residenziale con lastrico solare, un locale deposito al piano terra di cui allo stato si presenta grezzo e area di pertinenza esterna cementata.

Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 42, part. 1348, sub.5, Piano T, Cat.A/4;
Fg. 42, part. 1348, sub.2, Piano 1, Cat.A/4; Fg. 42, part. 1348, sub.3, Piano 2, Cat.A/4;
Fg. 42, part. 1348, sub.4, Piano 3, Cat.lastrico solare;

Identificato al Catasto Terreni: Fg. 42, part. 1348, ENTE URBANO; Fg. 42, part. 1349, qualità Querceto.

Destinazione urbanistica: la particella di terreno su cui sorge il manufatto risulta nel P.R.G.C. vigente come zona omogenea con destinazione B1 residenziale.

L'area di sedime del fabbricato oggetto d'intervento, ricade nel centro abitato perimetrato della frazione Licusati, non risultava sottoposta a vincolo paesaggistico fino all'introduzione del D.Lvo 63/08 – art.2. L'immobile ricade all'interno del piano territoriale paesistico "Cilento Costiero" approvato definitivamente il 04/10/1997 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nell'ambito del Piano del Parco, l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in zona D (urbane o urbanizzabili).

Prezzo base d'asta €320.000,00

Schema riassuntivo:

Esecuzione immobiliare 136/2013 del R.G.E.

Lotto III - Prezzo base d'asta: € 320.000,00

Bene N°1 – Appartamento PIANO 1_ frazionato in bilocale + monolocale		
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)	
Tipologia immobile:	<ul style="list-style-type: none"> Bilocale + monolocale Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 42, part. 1348, sub.2, Piano 1, Cat.A/4	Superficie conv. Bil.62,80mq Mono.38,30mq
Pertinenze:	balcone	Bil.2,30 mq Mono.1,20mq
Stato conservativo:	Il bilocale allo stato attuale presenta infiltrazioni d'acqua nel soffitto del salone. Esternamente gli immobili sono in mediocre stato di conservazione a causa dei lavori in corso.	

Descrizione:	Bilocale composto da: ingresso, salone/cucina, camera da letto e bagno; Monolocale composto da: ingresso, salone/cucina e bagno.
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bene N°2 – Appartamento PIANO 2		
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)	
Tipologia immobile:	<ul style="list-style-type: none"> • Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati: Fig. 42, part. 1348, sub.3, Piano 2, Cat.A/4	Superficie conv. 100,80 mq
Pertinenze:	balcone	3,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è in mediocre stato di conservazione. Interessato da lavori di ristrutturazione.	
Descrizione:	L'immobile è composto da: ingresso, salone/cucina, due camere e bagno. Accesso all'immobile impedito, la rampa scala è in corso di realizzazione.	

Bene N°3 – Lastrico solare PIANO 3		
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)	
Pertinenze:	<ul style="list-style-type: none"> • Lastrico solare Identificato al Catasto Fabbricati: Fig. 42, part. 1348, sub.4, Piano 3, Cat.A/4	Superficie conv. 100,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è in mediocre stato di conservazione. Interessato da lavori di ristrutturazione.	
Descrizione:	L'ingresso al lastrico è impedito, la rampa scala è in corso di realizzazione.	

Bene N°4		
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)	
Tipologia immobile:	<ul style="list-style-type: none"> • monolocale Identificato al Catasto Fabbricati: Fig. 42, part. 1348, sub.5, Piano 3, Cat.A/4	Superficie conv. 30,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è in buono stato di conservazione.	
Descrizione:	L'immobile, composto da un unico vano ceco, risulta unito al negozio con il quale confina sul lato sx "sub.6" Nelle previsioni di progetto approvate risulta essere un passaggio per raggiungere il locale deposito al piano terra direttamente da via Cavalier Gallo.	

Bene N°5		
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)	
Pertinenze:	<ul style="list-style-type: none"> • terreno_locale deposito Identificato al Catasto Terreni: Fg. 42, part. 1348, ENTE URBANO	Superficie omogeneizzata 130 mq
Descrizione:	Il locale deposito che insiste sul terreno pignorato non è riportato in mappa catastale. Dotato di servizi igienici.	

Bene N°6		
Ubicazione:	Licusati frazione di Camerota (SA)	
Pertinenze:	<ul style="list-style-type: none"> • terreno_area scoperta cementata Identificato al Catasto Terreni: Fg. 42, part. 1349 QUERCETO	superficie omogeneizzata esclusiva di ornamento 50 mq
Descrizione:	L'area è terrazzata con muri di sostegno rivestiti in pietra. Una rampa permette di salire fino alla quota di 3,50metri.	

ASTE GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1** *Copia verbale incarico di stima e quesiti;*
- Allegato 2** *Raccomandata A/R: Comunicazione di inizio delle operazioni peritali;*
- Allegato 3** *Verbale accesso: Verbale di Sopralluogo del 27/01/2017;*
- Allegato 4** *Rilievi: Rilievo metrico in scala 1:100*
- ✓ *Stato di fatto: LOTTO 1- LOTTO 2- LOTTO 3;*
- Allegato 5** *doc.fotografica: Documentazione Fotografica*

Documentazione catastale:

Allegato 6 *visure catastali:*

- ✓ *Visura catastale per immobile;*
- ✓ *Visura catastale storica per immobile;*
- ✓ *Mappa catastale in scala 1:200;*
- ✓ *Planimetria catastale in scala 1:200;*

Allegato 7 *Visure Ipotecarie:*

- ✓ *Ispezione ipotecaria trascrizioni ed iscrizioni.*

Allegato 8 *richiesta accesso atti Comune di Camerota (SA)*

- ✓ *Inquadramento urbanistico (stralcio Planimetrico IGM, stralcio zonizzazione Parco Nazionale, Stralcio planimetrico catastale, stralcio P.R.G.)*
- ✓ *Copia concessione edilizia (CE n.29 Fasc. Ed 67/99; Permesso di costruire n.78/2004; variante in corso d'opera; Permesso di costruire n.51/2006; disposizione n.04 sospensione lavori; ORD. n.11 sospensione lavori; ORD.n.12revoca permesso di costruire n.78/04; richiesta rinnovo permesso a costruire n.51/06 e n.78/04 prot.gen.5235 del 10.04.2009; richiesta integrazione tecnico amministrativa 23.03.2010 Servizio Urbanistica Comune di Camerota;*
- ✓ *Relazione tecnica del progetto allegata alla concessione edilizia in Variante al permesso n. 78/04 e Tavole/Elaborati (piante – sezioni e prospetti – planimetria generale con piano quotato- profilo del terreno).*

Allegato 9 *Indagini Mercato Immobiliare*

- ✓ *Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*
- ✓ *Annunci immobiliari*

Allegato 10 *Computo metrico*

- ✓ *Computo metrico per la determinazione del Costo di trasformazione delle opere da completare nel LOTTO 3.*